

ZWISCHEN- BERICHT H1 2023



Kennzahlen

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

TEUR

	01.01.2023 BIS 30.06.2023	01.01.2022 BIS 30.06.2022
Konzernumsatz	36.092	93.481
Rohergebnis (Zwischenergebnis)	7.909	26.548
EBIT	-9.447	9.029
EBT	-23.865	-366
Konzerngesamtergebnis	-24.561	-2.279
Ergebnis pro Aktie (EUR)	-0,75	-0,07

WEITERE KENNZAHLEN

	30.06.2023	31.12.2022
Anzahl Aktien	32.437.934	32.437.934
Marktkapitalisierung (EUR)	60.983.320	72.012.213
Portfolio gesamt (Einheiten)	5.815	5.903
Mitarbeiter	101	123

BILANZKENNZAHLEN

TEUR

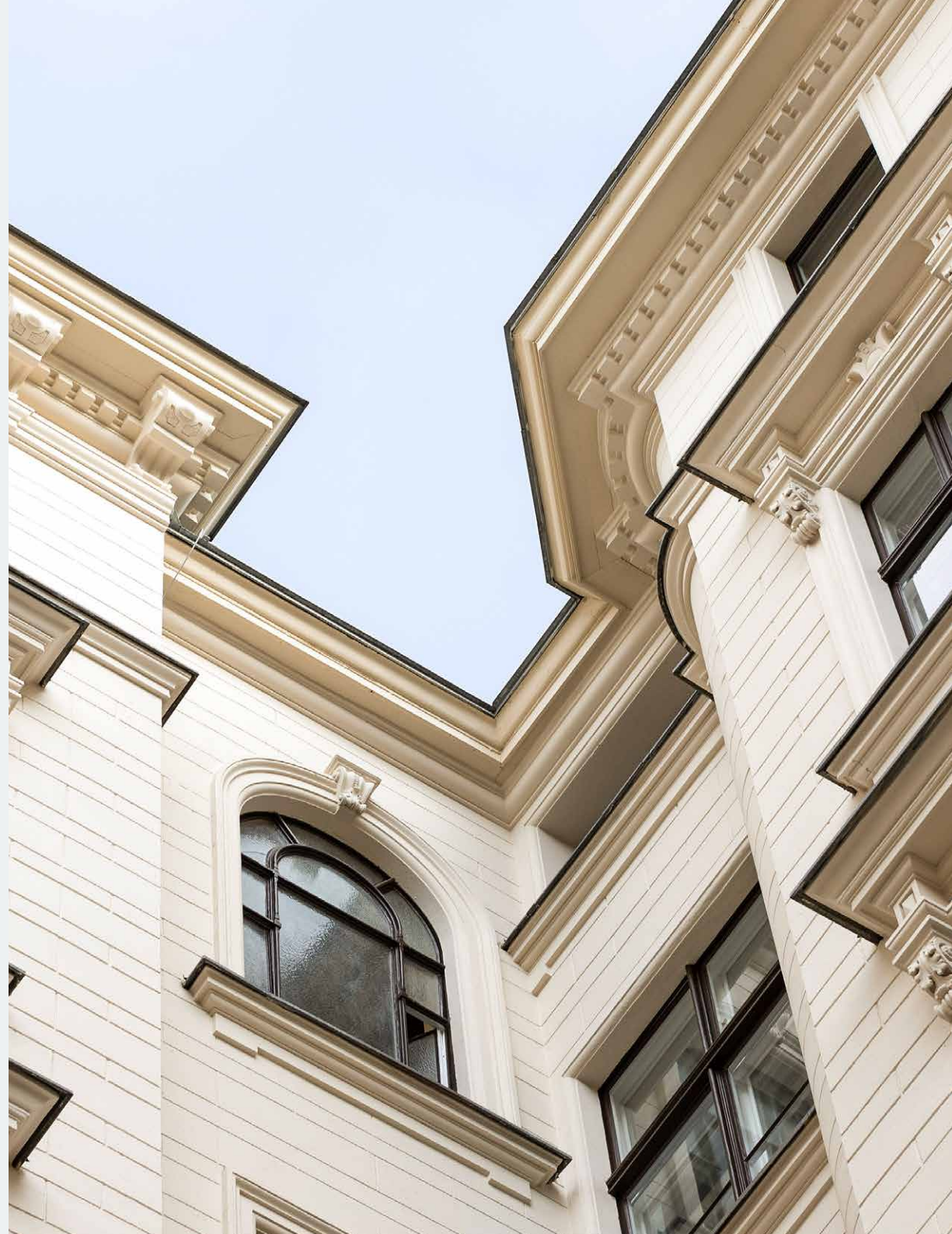
	30.06.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte	456.410	453.615
Kurzfristige Vermögenswerte	330.329	423.511
Liquide Mittel	38.067	100.784
Eigenkapitalquote	28,4%	28,2%
Bilanzsumme	786.739	877.126
Loan to Value (LTV)	59,6%*/56,8%**	57,4%*/51,0%**

* basierend auf der Definition aus den Anleihebedingungen 2020/2026

** basierend auf der Definition aus den Anleihebedingungen 2021/2029

Inhalt

- 4 Vorwort des Vorstands
- 6 Vorbemerkungen
- 6 Grundlagen des Konzerns
- 8 Wirtschaftsbericht
- 9 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- 14 Chancen- und Risikobericht
- 16 Prognosebericht
- 17 Konzern-Bilanz
- 19 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 21 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 22 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 24 Grundlegende Informationen
- 24 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 25 Konsolidierung
- 27 Segmentberichterstattung
- 31 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernzwischenbilanz
- 38 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 42 Angaben zu Finanzinstrumenten
- 42 Sonstige Angaben
- 45 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 46 Zukunftsgerichtete Aussagen
- 46 Finanzkalender
- 47 Impressum



Vorwort des Vorstands

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-
GESAMTERGEBNISRECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERN-
KAPITALFLUSSRECHNUNG

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

VERSICHERUNG DER
GESETZLICHEN VERTRETER

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

der deutsche Wohn-Investmentmarkt hat auch im zweiten Quartal des Jahres 2023 nicht an Fahrt aufnehmen können. Das Investitionsvolumen lag mit einem Rückgang von mehr als 60 % deutlich unter dem Vorjahresniveau und markierte zugleich den niedrigsten Umsatz eines ersten Halbjahres seit 2011. Auch die Preise für Wohnimmobilien sind weiter gesunken, wenn auch zuletzt deutlich weniger dynamisch als in den letzten Quartalen.

Das schwierige Marktumfeld hat die Geschäftsentwicklung von ACCENTRO im ersten Halbjahr 2023 erheblich beeinflusst. Das Verkaufsvolumen lag deutlich unter dem Vorjahreswert. Hingegen konnten wir die Mieterlöse aufgrund gestiegener Mieten und des Portfolioausbaus im vergangenen Jahr erneut um rund 17 % auf 9,1 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 7,8 Mio. EUR) steigern.

Der Konzernumsatz betrug 36,1 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 93,5 Mio. EUR) und das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) belief sich auf -9,4 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 9,0 Mio. EUR). Der deutliche Rückgang ist maßgeblich auf das seit dem zweiten Halbjahr 2022 deutlich gesunkene Verkaufsvolumen und die negative Preisentwicklung am Markt im Segment „Handel- und Privatisierung“ zurückzuführen.

Aufgrund der Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr, der nach wie vor äußerst angespannten Marktlage und der anhaltenden schwachen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt gehen wir nicht mehr davon aus, dass die erstmals Ende April mit der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2022 abgegebene Prognose für das Geschäftsjahr 2023 (Umsatz: 100 - 120 Mio. EUR, EBIT: 0 - 2 Mio. EUR) erreicht werden kann. Zudem ist es uns aufgrund des unvorhersehbaren Geschäftsumfeldes gegenwärtig nicht möglich, einen fundierten und zuverlässigen Prognoserahmen für das laufende Geschäftsjahr anzugeben. Daher haben wir uns entschieden, die Prognose vorübergehend auszusetzen. Für das Geschäftsjahr 2023 müssen wir mit einer signifikanten Verringerung des Konzernumsatzes und des Konzernergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) im Vergleich zur ursprünglichen Prognose rechnen.

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-
GESAMTERGEBNISRECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERN-
KAPITALFLUSSRECHNUNG

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

VERSICHERUNG DER
GESETZLICHEN VERTRETER

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

Eine Verbesserung der Marktsituation bedarf vor allem stabilerer Rahmenbedingungen. Sie sind eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass Investoren wie auch Privatpersonen wieder eher zu Transaktionen bereit sind. Und hier spielen insbesondere die Entwicklung der Inflation und infolgedessen der Zinsen eine maßgebliche Rolle. Auch wenn mit weiteren Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank in diesem Jahr zu rechnen ist, scheint bei einem anhaltenden Rückgang der Inflation eine zunehmende Stabilisierung der Kreditzinsen möglich. Auch die zuletzt stabilere Preisentwicklung bei Wohnimmobilien schürt Hoffnung. Es ist aber deutlich zu früh, bereits von einer Bodenbildung zu sprechen.

Wir blicken zuversichtlich in die Zukunft. Denn ungeachtet der derzeit schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage und deren Auswirkungen auf unsere Branche zeigen die Fundamentaldaten, dass der deutsche Wohnungsmarkt intakt ist und ein großes Wachstumspotenzial hat. Die stetig steigenden Neuvertragsmieten und wieder anziehende Mietrenditen belegen einerseits, dass der Bedarf an Wohnraum nach wie vor groß ist. Sie sind aber auch die Folge eines viel zu knappen Wohnungsangebots, das durch den massiven Einbruch bei den Neubauaktivitäten nochmals verschärft wird.

ACCENTRO ist bestens positioniert, an diesem langfristigen Wachstum zu partizipieren. Als das führende Wohnungsprivatisierungsunternehmen in Deutschland mit einem attraktiven Immobilienportfolio sowie einem Wohnungsbestand, der ein großes Miet- und Wertsteigerungspotenzial bietet, sind wir für die kommenden Jahre gut aufgestellt.

Ich danke Ihnen für Ihr Vertrauen!

Jörg Neuß

Chief Executive Officer

Erläuternde Angaben zum Konzern-Zwischenlagebericht

Vorbemerkungen

Der diesem Bericht zugrunde liegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der ACCENTRO Real Estate AG (nachfolgend als „ACCENTRO-Konzern“ oder „ACCENTRO“ bezeichnet) wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Die Währungsangaben dieses Berichts erfolgen in Euro (EUR). Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb geringfügige Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategien

Die ACCENTRO Real Estate AG ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland. Die Geschäftstätigkeit von ACCENTRO und ihrer Tochtergesellschaften konzentriert sich geografisch ausschließlich auf inländische Immobilien an wirtschaftlich attraktiven Standorten in ausgewählten Bundesländern.

Die Geschäftstätigkeit des ACCENTRO-Konzerns umfasst drei Kernbereiche. Dazu zählen der mieternahe Vertrieb von Wohnungen an private Eigentümer und Kapitalanleger sowie der Verkauf von Immobilienportfolios an institutionelle Investoren (das „Handels- bzw. Privatisierungsgeschäft“), die Entwicklung und die Bewirtschaftung (Vermietung) eines eigenen Immobilienbestands (das „Bestandsgeschäft“). Hinzu kommen ergänzend Dienstleistungen für Dritte (das „Provisions- bzw. Dienstleistungsgeschäft“).

Diese umfassen den Vertrieb von Immobilien, die Entwicklung und öffentliche Bereitstellung einer digitalen Plattform (genannt PropRate) für die Suche und Bewertung bzw. den Vergleich von Immobilien sowie die jährliche Erstellung und Publikation verschiedener Marktanalysen- und -berichte zum deutschen Wohnungsmarkt.

Das langfristige Wachstumspotenzial des deutschen Wohnimmobilienmarkts ist das Fundament für die Geschäftsentwicklung von ACCENTRO. Neben dem heutigen Kerngeschäft der Privatisierung, das sowohl den Verkauf von Wohneinheiten nach Durchführung kleinerer Sanierungs- und Verschönerungsmaßnahmen als auch den Verkauf nach umfassenden Sanierungs- und Aufstockungsmaßnahmen sowie das ggf. notwendige Erwirken von Teilungserklärungen umfasst, ist das Unternehmen ein Wohninvestor und Bestandshalter sowie Dienstleister. Dabei kombiniert der Konzern das von Stabilität geprägte Geschäftsmodell eines Bestandshalters und Vermieters mit dem ertragsstarken Geschäftsmodell der Wohnungsprivatisierung, um regelmäßig möglichst hohe Cashflows zu generieren und Synergien zwischen den einzelnen Kernbereichen zu erschließen.

Das gesamte Immobilienportfolio des ACCENTRO-Konzerns umfasste zum Stichtag 30. Juni 2023 5.815 Einheiten, inklusive der beurkundeten, aber zum Bilanzstichtag noch nicht durch Nutzen-Lasten-Wechsel übergebenen Einheiten.

Konzernstruktur und Steuerungssystem

Die ACCENTRO Real Estate AG ist das Mutterunternehmen des ACCENTRO-Konzerns und fungiert als operativ tätige Holding zahlreicher Gesellschaften, in denen die Wohnungsbestände sowohl des Bestandsgeschäfts als auch die der Privatisierung konzentriert sind. Die ACCENTRO Real Estate AG nimmt im Konzern übergeordnete Aufgaben der Unternehmenssteuerung und Administration wahr. Zentralbereiche wie Recht, Bilanzbuchhaltung, Controlling, Risikomanagement, Finanzierung, Einkauf, Vertrieb, Marketing, Projektmanagement, technisches und kaufmännisches Asset Management

sowie Unternehmenskommunikation sind in der ACCENTRO Real Estate AG angesiedelt. Die ACCENTRO Real Estate AG wird über das Jahresergebnis gesteuert.

Alle Gesellschaften, die die ACCENTRO Real Estate AG beherrscht und die nicht aufgrund ihrer Struktur z. B. als Vorratsgesellschaft deutlich unwesentlich sind, werden im Konzernabschluss von ACCENTRO vollkonsolidiert.

ACCENTRO hält mehrere strategische Beteiligungen an Projektentwicklungsgesellschaften, die nicht von ACCENTRO kontrolliert und gesteuert werden und daher nicht als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen werden. Die Beteiligungen (i. d. R. bis zu 20 %) werden zum Fair Value through Other Comprehensive Income (FVOCI) angesetzt und bewertet.

Die At-Equity-Gesellschaften (i. d. R. Anteile von 20–50 %) werden zu Anschaffungskosten angesetzt und in der Folgebewertung mit dem fortgeschriebenen anteiligen Eigenkapital und ggf. der Fortschreibung von stillen Reserven oder Lasten oder Goodwill bewertet. Änderungen des Fair-Values werden erfolgswirksam erfasst. Das anteilige Ergebnis dieser Gesellschaften und ihre Wertänderung wird als At-Equity-Ergebnis (im Bedarfsfall auch in Form zu erfassender Wertminderungen) in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb des Finanzergebnisses und nach dem EBIT ausgewiesen.

Der Vorstand steuert die Anlage- und Vertriebstätigkeiten des Konzerns. Er gibt die strategische Entwicklung vor, trifft wichtige Entscheidungen und überwacht die Zielerreichung. Im Konzern wird eine Langfristplanung über vier Jahre erstellt, die jährlich auf Basis der Vorjahreswerte, des Marktumfeldes und der Strategie erneuert und fortgeschrieben wird. In die definierten Steuerungsgrößen und Kennzahlen werden Einschätzungen der Branche einbezogen. Die Unternehmensplanung für die Folgejahre wird dem Aufsichtsrat bis zu Beginn des Jahres vorgelegt. Im Rahmen der

zentralen quartalsweisen Berichterstattung erfolgt die laufende Erfolgskontrolle. Das zentrale Controlling erstellt Berichte und überwacht im Vergleich zur Planung insbesondere die Kennzahlen (Leistungsindikatoren) „Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)“ sowie die „Konzernumsatzerlöse“ als zentrale finanzielle Leistungsindikatoren für die Konzernsteuerung.

In regelmäßigen Besprechungen mit der zweiten Führungsebene informiert sich der Vorstand über die Marktsituation und Geschäftsentwicklung und nimmt bei Bedarf mit den Segmentverantwortlichen Weichenstellungen vor. Die umfassende Überarbeitung der Planung erfolgt einmal jährlich.

Die Steuerung des ACCENTRO-Konzerns erfolgt maßgeblich auch auf Segmentebene mit teilweise unterschiedlichen Ausgestaltungen. Entsprechend der internen Steuerung von ACCENTRO bestehen drei Segmente: „Handels- bzw. Privatisierungsgeschäft“, „Bestandsgeschäft“ und „Provisions- bzw. Dienstleistungsgeschäft“. Das EBIT wird für die Segmente bislang noch nicht ermittelt, es wird neben dem Umsatz lediglich der Deckungsbeitrag als Kennzahl überwacht und gesteuert. Die Segmentberichterstattung befindet sich im Aufbau und wird erstmalig für das gesamte Geschäftsjahr 2023 auf EBIT-Ebene erfolgen.

Im „Handels- bzw. Privatisierungsgeschäft“ wird das Verkaufsergebnis der Objekte mit weiteren Faktoren wie etwa der Anzahl der vorhandenen Reservierungen von Eigentumswohnungen durch potenzielle Käufer sowie die Ist-Werte der Verkäufe überwacht. Letztere werden sowohl nach Anzahl der Wohnungen als auch nach Umsatzvolumen berücksichtigt. Zusätzlich fließen die Bewirtschaftungsergebnisse der einzelnen Teilportfolios bzw. Objekte in das Steuerungssystem ein. Darüber hinaus dienen Steuerungsgrößen wie die Anzahl von Neukunden, Besichtigungen und Reservierungen als Frühindikatoren für die Entwicklung des Unternehmens. Für Zwecke der Konzernlageberichterstattung wird neben dem EBIT auf die Konzernumsatzerlöse als zentrale finanzielle Steuerungsgröße abgestellt, da die

weiteren Steuerungsgrößen der individuellen Analyse einer jeden Immobilie dienen und nicht auf Konzernebene aggregiert werden.

Das Segment „Bestandsgeschäft“ wird maßgeblich durch die Kennzahlen Umsatzerlöse, Leerstandsquote, CAPEX und durchschnittliche Miete je Quadratmeter gesteuert.

Die Kennzahlen des Segments „Provisions- bzw. Dienstleistungsgeschäft“ betreffen insb. Umsatzerlöse sowie Ankaufsvolumen und die verbleibende Zeit bis zum Ankauf bei Abnahmegarantien.

Auf Ebene des Gesamtkonzerns wird die aktuelle Liquiditätssituation regelmäßig und zeitnah erfasst. Die Liquiditätsplanung für die nächsten zwölf Monate wird fortlaufend erstellt. Durch diese zentral gesteuerte Aufgabe wird die finanzielle Stabilität des Konzerns überwacht. Die kontinuierliche Ermittlung der Liquiditätsströme auf Ebene einzelner Gesellschaften ist Bestandteil dieser Steuerung.

Zudem bestehen für Finanzverbindlichkeiten im Wert von 360.530 TEUR (31. Dezember 2022: 399.207 TEUR) vertragliche Verpflichtungen zur Einhaltung von Finanzkennzahlen (Financial Covenants), die zum 30. Juni 2023 die beiden Anleihen und drei Objektfinanzierungen betrafen. Die Finanzkennzahlen beziehen sich im Wesentlichen auf branchenübliche Auflagen in Bezug auf die Begrenzung der Nettoverschuldung, die Limitierung besicherter Verbindlichkeiten sowie auf die sogenannten Debt Service Cover Ratios bzw. Zinsdeckungsgrade, also die Fähigkeit, den erwarteten Kapitaldienst durch Erträge zu bedienen. Auch diese Covenants werden durch ACCENTRO regelmäßig überwacht und im Bedarfsfall notwendige Maßnahmen oder Handlungsoptionen abgeleitet.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Bruttoinlandsprodukt von Deutschland hat sich im zweiten Quartal 2023 stabilisiert und erreichte gemäß der Berechnung des Deutschen Statistischen Bundesamts (Destatis) – preis-, saison- und kalenderbereinigt – genau den Wert des ersten Quartals 2023. In den beiden vorherigen Quartalen war die Wirtschaftsleistung verglichen mit den Vorquartalen jeweils gesunken. Maßgeblich beigetragen haben zu der Entwicklung im zweiten Quartal 2023 die privaten Konsumausgaben, die sich ebenfalls nach dem schwachen Winterhalbjahr stabilisieren konnten. Im Vorjahresvergleich ist das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal 2023 preis- und kalenderbereinigt um 0,2 % gesunken. Führende deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute (ifo-Institut, IfW-Institut für Weltwirtschaft) und die Bundesbank erwarten in ihren aktuellen Prognosen einen leichten Rückgang des Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2023 zwischen 0,3 und 0,5 %.

Die Inflation sank weiter und betrug im Juni 2023 laut Destatis 6,4 %. Die Inflationsrate dürfte nach Einschätzung derselben Experten im Jahr 2023 verglichen mit dem Vorjahr leicht auf 5,8 bis 6,0 % sinken.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank hat sich seit Jahresanfang um 175 Basispunkte auf 4,25 % erhöht. Laut einer Analyse von Dr. Klein Privatkunden AG, einem Finanzierungsvermittler für Immobilien, liegen die Top-Zinsen für Immobilienkredite abhängig von der Dauer der Sollzinsbindung zwischen 3,7 und 4,1 %. Experten rechnen aktuell damit, dass die Hypothekenzinsen in Abhängigkeit der Leitzinsentwicklung im Jahr 2023 weiter steigen können, wenn auch deutlich weniger dynamisch als in den letzten Monaten.

Die schwierigeren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich nun auch auf den Arbeitsmarkt in Deutschland ausgewirkt. Laut der Bundesagentur für Arbeit betrug die Arbeitslosenquote im Juni 2023 wie im Vormonat 5,5 %. Gegenüber dem Vorjahresmonat erhöhte sie sich damit um 0,3 %.

Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt

Der deutsche Wohn-Investmentmarkt konnte auch im zweiten Quartal des Jahres 2023 nicht an Fahrt aufnehmen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Analyse von BNP Paribas Real Estate. Demnach betrug das Investitionsvolumen im ersten Halbjahr 2023 lediglich 2,6 Mrd. EUR. Es lag damit um 63 % unter dem Wert des Vorjahreszeitraums und verzeichnete zugleich den niedrigsten Umsatz eines ersten Halbjahres seit dem Jahr 2011. Neben den anhaltenden gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten und der Inflation beeinflusste die durch die gestiegenen Zinsen verteuerte Fremdkapitalfinanzierung das weiterhin sehr verhaltene Transaktionsgeschehen.

Dem Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zufolge setzte sich die Preiskorrektur auf dem deutschen Immobilienmarkt auch im zweiten Quartal des Jahres 2023 fort. Allerdings nahm die Dynamik gegenüber dem Vorquartal deutlich ab. Verglichen mit dem Vorjahresquartal, in dem das bisherige Preishöchstniveau erreicht worden war, sanken die Wohnimmobilienpreise in Deutschland um 5,4 %. Im Vergleich zum Vorquartal fielen die Wohnimmobilienpreise um lediglich 0,9 %.

In den Top-7-Städten fielen die Wohnimmobilienpreise im zweiten Quartal 2023 im Jahresvergleich um 5,0 % und gegenüber dem Vorquartal um 1,1 %. In unserem Kernmarkt Berlin sanken die Preise um 3,6 % gegenüber dem Vorjahr und um 1,5 % gegenüber dem Vorquartal.

Hingegen erneut gestiegen sind die Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern. Diese erhöhten sich gemäß dem vdp-Immobilienpreisindex im

zweiten Quartal 2023 um 6,1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum und um 0,9 % gegenüber dem Vorquartal.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ACCENTRO-Konzerns haben sich im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2023 wie folgt entwickelt:

ERTRAGSLAGE

MIO. EUR

	6 MONATE 2023	6 MONATE 2022
Umsatzerlöse	36,1	93,5
EBIT	-9,4	9,0
Konzerngesamtergebnis	-24,6	-2,3

Der Konzernumsatz beläuft sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2023 auf 36,1 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 93,5 Mio. EUR) und ist gegenüber dem Vorjahr deutlich um 57,4 Mio. EUR gesunken. Dies ist vor allem auf den Rückgang der Umsätze aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (Berichtsperiode: 26,7 Mio. EUR, Vergleichsperiode: 84,8 Mio. EUR) zurückzuführen, der neben den schwierigen Marktbedingungen auch eine Folge der seit dem zweiten Halbjahr des Vorjahres rückläufigen Beurkundungsvolumina ist. Die Preisentwicklung am Markt wirkt sich darüber hinaus auch auf die Rohmargenentwicklung im Handels- und Privatisierungsgeschäft aus. Im Bestandsgeschäft konnten die Mieterlöse hingegen erneut um 17,4 % auf 9,1 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 7,8 Mio. EUR)

infolge des im Vorjahr ausgebauten Bestandsportfolios sowie von Mieterhöhungen gesteigert werden. Des Weiteren wuchs im Vergleich zum Vorjahr auch der Deckungsbeitrag des Bestandsgeschäfts (Umsatzerlöse abzüglich Kosten der Hausbewirtschaftung) deutlich auf 4,0 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 1,4 Mio. EUR). Im ersten Halbjahr des Vorjahres wurden diverse Instandhaltungsmaßnahmen zum Abbau von Leerstand durchgeführt, die sich negativ auf den Deckungsbeitrag ausgewirkt hatten. Im Berichtszeitraum sind diese nur noch punktuell notwendig.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) beläuft sich im Berichtszeitraum auf -9,4 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 9,0 Mio. EUR). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (-22,9 Mio. EUR).

Der Personalaufwand lag mit 5,2 Mio. EUR auf dem Niveau der Vergleichsperiode (5,2 Mio. EUR), was der Entwicklung der durchschnittlichen Mitarbeiteranzahl entspricht (Berichtsperiode: 113, Vergleichsperiode: 114). Zum 30. Juni 2023 beschäftigte ACCENTRO 101 Mitarbeiter (30. Juni 2022: 118 Mitarbeiter).

Die Erhöhung der Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen in Höhe von 1,3 Mio. EUR resultiert aus planmäßigen Abschreibungen auf in vorherigen Geschäftsjahren aktivierte Anschaffungskosten bezüglich des Ausbaus der digitalen Plattform PropRate.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 8,7 Mio. EUR sind gegenüber dem Vorjahr (7,1 Mio. EUR) um 1,5 Mio. EUR gestiegen. Der Anstieg gegenüber der Vergleichsperiode setzt sich zusammen aus nicht aktivierungsfähigen Rechts- und Beratungskosten infolge von Refinanzierungsmaßnahmen (0,7 Mio. EUR), EDV-Kosten im Rahmen von Administrations- und Systemintegrationsleistungen (0,5 Mio. EUR) sowie gesteigerten Werbeaktivitäten im Vergleich zum Vorjahr (0,4 Mio. EUR).

Das Zinsergebnis in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von -14,5 Mio. EUR (Vergleichsperiode: -9,6 Mio. EUR) ist hauptsächlich geprägt von den Refinanzierungskosten aus der Prolongation der beiden ausgegebenen Anleihen 2020/2026 (vormals Anleihe 2020/2023) und 2021/2029 (vormals Anleihe 2021/2026). Den gestiegenen Zinsaufwendungen für die 250,0 Mio. EUR-Anleihe 2020/2026 sowie die 100,0 Mio. EUR-Anleihe 2021/2029 in Höhe von 16,5 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 11,8 Mio. EUR) standen Zinserträge in Höhe von 2,0 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 2,2 Mio. EUR) gegenüber. Der deutliche Anstieg resultiert neben dem erhöhten laufendem Anleihezins (8,3 Mio. EUR; Vergleichsperiode: 6,6 Mio. EUR) auch aus der Verteilung der Refinanzierungskosten auf die Laufzeit der Anleihen nach IFRS 9 und der damit einhergehenden gestiegenen Effektivverzinsung von 4,7 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 2,0 Mio. EUR).

Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich auf -23,9 Mio. EUR nach -0,4 Mio. EUR in der Vergleichsperiode. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von 0,7 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 1,9 Mio. EUR) ergibt sich ein Konzernergebnis in Höhe von -24,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: -2,3 Mio. EUR), von welchem -24,3 Mio. EUR auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens und -0,3 Mio. EUR auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallen.

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-
GESAMTERGEBNISRECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNGKONZERN-
KAPITALFLUSSRECHNUNGAUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSSVERSICHERUNG DER
GESETZLICHEN VERTRETER

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

Finanzlage

KENNZAHLEN DER KAPITALFLUSSRECHNUNG

MIO. EUR

	6 MONATE 2023	6 MONATE 2022
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	16,0	48,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2,8	5,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-75,7	-23,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-62,5	30,2
Konsolidierungsbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	-0,2	-1,1
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	100,8	121,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	38,1	150,7

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich in der Berichtsperiode auf 16,0 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 48,8 Mio. EUR). Der rückläufige, aber positive operative Cashflow im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres ist im Wesentlichen durch den Rückgang der verkauften Wohneinheiten im Rahmen der Privatisierung und damit einhergehend geringeren Mittelzuflüsse (Berichtsperiode: -4,8 Mio. EUR, Vergleichsperiode: 21,5 Mio. EUR) begründet. Wesentliche zahlungswirksame Veränderungen resultieren aus dem Abbau des Bestands an Vorratsimmobilien in Höhe von 20,8 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 27,3 Mio. EUR). Aufgrund der Klassifizierung der Immobilien als Handelsimmobilien werden Investitionen in das Vorratsvermögen der laufenden Geschäftstätigkeit zugerechnet. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit -1,5 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 2,6 Mio. EUR) sowie die Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit 1,2 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 13,7 Mio. EUR) beeinflussen die Zahlungsmittelfluss in der Berichtsperiode hingegen kaum.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei -2,8 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 5,1 Mio. EUR). Der negative Cashflow resultiert im Wesentlichen aus den Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von -1,3 Mio. EUR (Vergleichsperiode: -0,3 Mio. EUR) infolge von Sanierungsmaßnahmen und Investitionen in die Online-Plattform PropRate (immaterielles Vermögen) in Höhe von -0,9 Mio. EUR (Vergleichsperiode: -0,5 Mio. EUR). Im ersten Halbjahr des Vorjahres flossen ACCENTRO hingegen Einzahlungen aus Veräußerungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen in Höhe von 16,0 Mio. EUR sowie Rückzahlungen von ausgereichten Darlehen in Höhe von 4,4 Mio. EUR zu, die in der aktuellen Berichtsperiode ausblieben.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist in der Berichtsperiode mit -75,7 Mio. EUR (Vergleichsperiode: -23,7 Mio. EUR) maßgeblich beeinflusst durch den Mittelabfluss aus Tilgungen von Anleihen und Finanzkrediten in Höhe von -71,7 Mio. EUR (Vergleichsperiode: -54,2 Mio. EUR). An Zinsen und Finanzierungskosten flossen im Berichtszeitraum -21,1 Mio. EUR ab (Vergleichsperiode: -12,1 Mio. EUR), die auf die Prolongation der beiden Anleihen und damit einhergehend erhöhten zahlungswirksamen Zinsaufwendungen und Refinanzierungskosten zurückzuführen sind. Dem gegenüber schlugen in der Vergleichsperiode des Vorjahres noch 42,7 Mio. EUR Mittelzuflüsse aus der Aufnahme von Finanzkrediten zu Buche, wohingegen in der Berichtsperiode 17,1 Mio. EUR zugeflossen sind.

Im Berichtszeitraum verringerten sich die liquiden Mittel um 62,7 Mio. EUR (30. Juni 2023: 38,1 Mio. EUR, 31. Dezember 2022: 100,8 Mio. EUR). Dies ist im Wesentlichen ein Resultat der erhöhten Rückführung von Anleihen und Finanzverbindlichkeiten. Das zurückhaltende operative Privatisierungsgeschäft konnte diese Mittelabflüsse nur bedingt kompensieren.

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-
GESAMTERGEBNISRECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNGKONZERN-
KAPITALFLUSSRECHNUNGAUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSSVERSICHERUNG DER
GESETZLICHEN VERTRETER

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

Vermögenslage

KENNZAHLEN DER BILANZ

MIO. EUR

	30.06.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte	456,4	453,6
Immaterielle Vermögenswerte und Goodwill	22,4	23,2
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	23,4	23,6
Sachanlagen	2,7	2,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	363,4	361,5
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	30,0	27,5
Beteiligungen und nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	13,5	13,4
Sonstige langfristige Vermögenswerte	1,0	1,5
Kurzfristige Vermögenswerte	330,3	423,5
Vorratsvermögen	216,1	234,9
Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte	76,1	87,8
Liquide Mittel	38,1	100,8
Eigenkapital	223,2	247,7
Langfristige Schulden	333,6	220,5
Kurzfristige Schulden	229,9	408,9
Bilanzsumme	786,7	877,1

Die Bilanzsumme verringerte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 um 90,4 Mio. EUR auf 786,7 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 877,1 Mio. EUR). Dabei verringerte sich das Vorratsvermögen infolge des Abverkaufs von Immobilien des Handelsbestands um 18,9 Mio. EUR auf 216,1 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 234,9 Mio. EUR). Des Weiteren haben sich Vertragsvermögenswerte aus der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung im Zusammenhang mit dem Ausbau von Dachgeschosswohnungen durch Kaufpreiszahlungen um 4,5 Mio. EUR auf 1,0 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 5,5 Mio. EUR) reduziert. Darlehens-tilgungen und die Auflösung von zum 31. Dezember 2022 aktivierten Geldbeschaffungskosten im Zusammenhang mit der Refinanzierung der Anleihen verringerten den Bestand an kurzfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerten um 9,5 Mio. EUR auf 51,2 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 60,7 Mio. EUR). Der Rückgang an liquiden Mitteln in Höhe von 62,7 Mio. EUR im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres ist geprägt durch Zins- und Tilgungsverpflichtungen im Zusammenhang mit Anleihe- und Finanzverbindlichkeiten sowie das zurückhaltende operative Privatisierungsgeschäft.

Die langfristigen Schulden in Höhe von 333,6 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 220,5 Mio. EUR) erhöhten sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres um 113,1 Mio. EUR. Im Wesentlichen erhöhten sich die langfristigen Schulden infolge der zum 6. März 2023 durchgeführten Prolongation der beiden Anleihen 2020/2026 (vormals Anleihe 2020/2023) und 2021/2029 (vormals Anleihe 2021/2026) um jeweils drei Jahre. Die Anleihe 2020/2026 – nominal 250,0 Mio. EUR – wurde zum 31. Dezember 2022 noch unter kurzfristigen und nunmehr unter langfristigen Schulden ausgewiesen. Gegenläufig wurden Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von 25,0 Mio. EUR zurückgeführt. Des Weiteren verminderten sich die langfristigen Finanzverbindlichkeiten im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres in Höhe von 28,3 Mio. EUR aufgrund von Tilgungszahlungen und in Höhe von 32,6 Mio. EUR durch die Umgliederung in kurzfristige Finanzverbindlichkeiten.

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-
GESAMTERGEBNISRECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERN-
KAPITALFLUSSRECHNUNG

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

VERSICHERUNG DER
GESETZLICHEN VERTRETER

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

Die kurzfristigen Schulden verminderten sich im Vergleich zum 31. Dezember 2022 (408,9 Mio. EUR) um 179,0 Mio. EUR auf 229,9 Mio. EUR, im Wesentlichen aufgrund der Umbuchung der Anleihe 2020/2026 von kurz- in langfristige Schulden und der Verrechnung von sonstigen Kaufpreisverbindlichkeiten mit der Forderung aus der Rückabwicklung des Erwerbs der Anteile an der DIM Holding AG. Gegenläufig erhöhten sich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um 32,6 Mio. EUR infolge der Umgliederung aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten und um 3,8 Mio. EUR aufgrund von erhaltenen Anzahlungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Das Eigenkapital des ACCENTRO-Konzerns sank infolge des Konzerngesamtergebnisses in Höhe von – 24,5 Mio. EUR im Berichtszeitraum von 247,7 Mio. EUR zum 31. Dezember 2022 auf 223,2 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote stieg hingegen leicht auf 28,4 % im Vergleich zu 28,2 % am 31. Dezember 2022. Der moderate Anstieg ergibt sich aufgrund der überproportional zum Eigenkapital rückläufigen Bilanzsumme.

Die Struktur der Bilanz hat sich im Vergleich zum Jahresende 2022 nicht wesentlich verändert. Die Berichterstattung über den LtV (Loan to Value) orientiert sich an den jeweiligen Anleihebedingungen, da der LTV auch intern so überwacht und berichtet wird. Dabei unterscheidet sich die Berechnung des LTV der Anleihen 2020/2026 sowie 2021/2029 leicht. Sowohl der LTV für die Anleihe 2020/2026 mit 59,6 % (31. Dezember 2022: 57,4 %) als auch der LTV der Anleihe 2021/2029 mit 56,8 % (31. Dezember 2022: 51,0 %) hat sich in der Berichtsperiode erhöht, bewegt sich aber im Rahmen.

LTV-BERECHNUNG

TEUR

	2023	2022
ANLEIHE 2020/2026		
Finanzverbindlichkeiten	183.084	211.435
+ Anleihen / Sonstige Verbindlichkeiten	317.828	355.323
– Liquide Mittel	38.062	100.784
A. Nettofinanzverbindlichkeiten	462.849	465.974
Gesamtvermögenswert (Aktiva)	786.734	877.126
+ Überschuss des beizulegenden Zeitwerts der Vorratsimmobilien über den Buchwert	40.449	51.323
– Latente Steuerschulden (Steuersatz: 30,175%)	12.206	15.487
– Liquide Mittel	38.062	100.784
B. Bereinigter Gesamtvermögenswert	776.915	810.316
LTV Anleihe 2020/2026 (= A. / B.)	59,6 %	57,4 %
ANLEIHE 2021/2029 (VORM. 2021/2026)		
Finanzverbindlichkeiten	183.084	211.435
+ Anleihen / Sonstige Verbindlichkeiten	317.828	355.323
– Liquide Mittel	38.062	100.784
A. Nettofinanzverbindlichkeiten	462.849	465.974
Gesamtvermögenswert (Aktiva)	786.734	877.126
+ Überschuss des beizulegenden Zeitwerts der Vorratsimmobilien über den Buchwert	40.449	51.323
– Latente Steuerschulden (Steuersatz: 30,175%)	12.206	15.487
B. Bereinigter Gesamtvermögenswert	814.978	912.962
LTV Anleihe 2021/2029 (= A. / B.)	56,8 %	51,0 %

Chancen- und Risikobericht

Die Chancen und Risiken, denen der ACCENTRO-Konzern im Rahmen seiner laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im Geschäftsbericht 2022 (veröffentlicht am 28. April 2023) ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2023 haben sich zwei bekannte wesentliche Risiken wie folgt entwickelt:

FORDERUNGS-AUSFALLRISIKO – DIM Holding AG

Mit Aktienkaufvertrag vom 29. Dezember 2020 wurde die DIM Holding AG, Berlin, mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2021 erworben. Der vorläufige Kaufpreis betrug 15,3 Mio. EUR, wovon 11,3 Mio. EUR auf den Erwerb von 100 % der Inhaberaktien und 4,0 Mio. EUR auf die Übernahme eines Gesellschafterdarlehens entfielen. Grundlage der Kaufpreisberechnung war ein extern beauftragtes Gutachten einer namhaften Steuerberatungsgesellschaft.

Grund für die Transaktion war, die gesamte Immobilienverwaltung eines deutlich gestiegenen Immobilienbestands mit Vermietungsabsicht von neun verschiedenen Verwaltern auf einen Verwalter zu bündeln. Auch die wirtschaftliche attraktive Chance, kurzfristig zusätzliche fremde Einheiten in die Verwaltung zu bekommen, war ein wichtiger Teil der Kaufentscheidung.

Am 12. Mai 2021 ist die ACCENTRO Real Estate AG vom vorgenannten Aktienkaufvertrag mit Wirkung zum 1. Januar 2021 zurückgetreten. Gründe für diesen Rücktritt und den Abschluss der entsprechenden Aufhebungsvereinbarung waren – aus Sicht der ACCENTRO Real Estate AG – diverse vertragliche Verstöße.

In der Aufhebungsvereinbarung vom 12. Mai 2021 wurde vereinbart, dass die Rückzahlung des Kaufpreises in Höhe von 15,3 Mio. EUR sowie der Ablösebetrag des übernommenen Gesellschafterdarlehens in Höhe von 3,0 Mio. EUR zzgl. Zinsen (5 %) bis zum 12. Mai 2022 gestundet werden.

Per 30. Juni 2022 valutierte die Forderung gegenüber der PVBI mit 17,5 Mio. EUR.

Das sind 2,2 Mio. EUR weniger als zum Stichtag 31. Dezember 2022 (19,7 Mio. EUR). Dieser Betrag setzt sich aus den weiterhin aufgelaufenen Zinsen (0,4 Mio. EUR), abzüglich einer Verrechnung (-2,6 Mio. EUR), zusammen. Es wurde diesbezüglich eine Verrechnungsvereinbarung geschlossen.

Zur Sicherung der Ansprüche wurden ausgewählte Sicherungsvereinbarungen geschlossen.

1. Die PVBI hat zugunsten der ACCENTRO Real Estate AG sämtliche Aktien der DIM Holding AG verpfändet.
2. Abgabe eines abstrakten Schuldanerkenntnisses der SPREE Erste Beteiligungs GmbH zugunsten des Käufers.
3. Gesamtgrundschuld mit persönlicher Haftungsübernahme und Zwangsvollstreckungsunterwerfung in Höhe von 20 Mio. EUR.

Im Zuge der Verwertung der Sicherheiten sind Objekte aus dem Vermögen der PVBI erworben und die Kaufpreise im Rahmen der Aufrechnung mit den Forderungen aufgerechnet worden. Die vorstehenden Kaufverträge standen jeweils unter der Bedingung der Zustimmung zum Kontrollwechsel durch die Gläubiger, der auf den Grundstücken der Gesellschaften lastenden Grundpfandrechten standen. Da diese Zustimmungen

jedoch nicht erteilt wurden, ist die Bedingung jeweils nicht eingetreten. Insofern waren die Kaufverträge hinfällig und es musste der Rücktritt erklärt werden. Eine teilweise Verrechnung der Kaufpreise aus den vorstehenden Kaufverträgen mit Zahlungsforderungen gegen die PVBI Property Value GmbH („PVBI“) aus und im Zusammenhang mit der Aufhebung eines Aktienkaufvertrags ist durch die jeweiligen Rücktritts-erklärungen nicht mehr möglich.

Aus diesem Grund wurde wegen der Zahlungsforderungen gegen die PVBI die Zwangsvollstreckung aus der von der SPREE Erste Beteiligungs GmbH abgegebenen Schuldanerkenntnis vom 28. April 2021 eingeleitet, wodurch der Schuldner zur Abgabe einer Vermögensaufstellung im September 2023 aufgefordert wurde.

Die verpfändeten Aktien der DIM Holding AG stehen nach wie vor als Sicherheit der ACCENTRO Real Estate AG zur Verfügung. Mit Beantragung der Insolvenz in Eigenverwaltung am 26. Juli 2023 durch die DIM Holding AG stellen diese Aktien zum aktuellen Zeitpunkt nur bedingt eine Sicherheit dar.

Durch das bisherige Vorgehen sind der Unternehmung Teile des Vermögens des Schuldners bekannt, jedoch besteht nunmehr eine höhere Gefahr eines Forderungsausfalls. Die benannten Sicherheiten (u. a. Globalgrundschuld) bleiben auf den Immobilien bestehen. Bis zur Abgabe der Vermögensaufstellung durch den Schuldner ist davon auszugehen, dass die PVBI über Vermögen verfügt, das zur Begleichung der Forderung der ACCENTRO Real Estate AG verwendet werden kann. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Forderungsausfalls der beschriebenen Restforderung wird nunmehr mit > 50 % – 75 % (ca. 13,1 Mio. EUR) eingestellt. Das Risiko ist in der Klassifizierung somit wahrscheinlich und schwerwiegend.

FORDERUNGS-AUSFALLRISIKO – Green Living GmbH

Der ACCENTRO-Konzern hat am 31. Mai 2022 der Green Living GmbH ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von 15 Mio. EUR zur Umsetzung und Verwirklichung des Projektes (ehemaliges Gebäude der Staatssicherheit der DDR in Hohenschönhausen) mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2022 gegeben. Im Zuge des Kreditvertrages hat der Darlehensnehmer Sicherheiten in Form einer Grundschuld gewährt. Die notarielle Grundschuldbestellung erfolgte am 30. Mai 2022 zur Absicherung des Darlehens. Darüber hinaus hat die Muttergesellschaft der Green Living GmbH eine Patronatserklärung als zusätzliche Sicherheit ausgestellt.

Der Darlehensnehmer hat den vereinbarten Rückzahlungstermin (31. Dezember 2022) nicht eingehalten. Die Gesellschaft ist im engen Austausch mit dem Darlehensnehmer. Die Green Living GmbH hat der ACCENTRO Real Estate AG glaubhaft darlegen können, dass es durch verschiedene Sachverhalte, die nicht in ihrem Einflussbereich liegen und durch einen Wechsel des Architekten sowie weitergehende Anfragen der Baubehörde und einen langsamen Ablauf bei der Behörde verursacht wurden, zu Verzögerungen kam, die unerwartet waren, aber keineswegs das Projekt infrage stellen. Die Gesellschaft wurde darüber informiert, dass die Green Living GmbH zeitnah einen hohen Geldzugang erwartet. Mit dem Zugang der Mittel beabsichtigt der Darlehensnehmer die Forderung nebst Zinsen vollständig auszugleichen. Für das aktuelle Geschäftsjahr wurde die vollständige Rückführung des Darlehensbetrags nebst Zinsen angekündigt.

Die Darlehensforderung wird im Rahmen des Risikomanagements eng und auf oberster Managementebene verfolgt und gemanagt, um eine einvernehmliche Lösung mit Fokus auf die Rückführung des Darlehensbetrags nebst Zinsen zu erwirken.

Sollte dies nicht erfolgen, hätte die ACCENTRO Real Estate AG aus den ihr eingeräumten Sicherheiten Möglichkeiten, sich aus der Grundschuld der Gesellschaft oder anderer Objekte des Darlehensnehmers zu befriedigen. Auch könnte diese Forderung im Rahmen eines Forderungsverkaufes zu einer Rückführung der ausstehenden liquiden Mittel führen. Dahingehend wurden bereits erste Anstrengungen unternommen.

Die ACCENTRO Real Estate AG ist permanent im Austausch mit der Green Living GmbH und schätzt das Forderungsausfallrisiko insofern als sehr unwahrscheinlich mit 5 % (0,8 Mio. EUR) der Darlehenssumme ein.

Prognosebericht

Aufgrund der aktuellen Geschäftsentwicklung im Jahr 2023 und einer weiterhin sowohl äußerst angespannten Marktlage als auch anhaltenden schwachen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt geht der Vorstand davon aus, dass der prognostizierte Konzernumsatz (100 bis 120 Mio. EUR) für das Geschäftsjahr 2023 nicht erreicht werden kann. Dies hat entsprechende Auswirkungen auf das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT), das ebenfalls hinter der Prognose (0 bis 2 Mio. EUR) zurückbleiben wird.

Aufgrund des unvorhersehbaren Geschäftsumfeldes ist es dem Vorstand gegenwärtig nicht möglich, einen fundierten und zuverlässigen Prognoserahmen für das laufende Geschäftsjahr anzugeben. Die Prognose wird daher vorübergehend ausgesetzt. Für das Geschäftsjahr 2023 muss mit einer signifikanten Verringerung des Konzernumsatzes und des Konzernergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) im Vergleich zur ursprünglichen Prognose gerechnet werden.

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT**KONZERN-BILANZ**KONZERN-
GESAMTERGEBNISRECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNGKONZERN-
KAPITALFLUSSRECHNUNGAUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSSVERSICHERUNG DER
GESETZLICHEN VERTRETER

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

Konzern-Bilanz Aktiva

zum 30. Juni 2023

TEUR

	30.06.2023	31.12.2022
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte und Goodwill	22.388	23.245
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	23.368	23.611
Sachanlagen	2.734	2.865
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	362.772	361.458
Geleistete Anzahlungen und Anschaffungsnebenkosten auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	628	0
Sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	29.973	27.471
Beteiligungen	7.500	7.470
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	6.035	5.954
Aktive latente Steuern	1.012	1.541
Summe langfristige Vermögenswerte	456.410	453.615
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	216.058	234.935
Vertragsvermögenswerte	980	5.504
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21.615	17.753
Sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	51.184	60.755
Laufende Ertragsteuerforderungen	2.425	3.780
Liquide Mittel	38.067	100.784
Summe kurzfristige Vermögenswerte	330.329	423.511
Aktiva	786.739	877.126

 VORWORT DES VORSTANDS

 KONZERN-
 ZWISCHENLAGEBERICHT

KONZERN-BILANZ
 KONZERN-
 GESAMTERGEBNISRECHNUNG

 KONZERN-EIGENKAPITAL-
 VERÄNDERUNGSRECHNUNG

 KONZERN-
 KAPITALFLUSSRECHNUNG

 AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
 ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
 KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

 VERSICHERUNG DER
 GESETZLICHEN VERTRETER

 ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

 FINANZKALENDER

 IMPRESSUM

Konzern-Bilanz Passiva

30. Juni 2023

TEUR

	30.06.2023	31.12.2022
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	32.438	32.438
Kapitalrücklage	79.988	79.958
Noch nicht verwendete Ergebnisse	96.512	120.787
Sonstige Rücklagen	792	792
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	209.729	233.975
Auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	13.491	13.731
Summe Eigenkapital	223.220	247.706
SCHULDEN		
Langfristige Schulden		
Rückstellungen	46	46
Finanzverbindlichkeiten	47.464	108.383
Anleihen	274.312	99.394
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	11.815	12.731
Summe langfristige Schulden	333.637	220.554
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	858	807
Finanzverbindlichkeiten	135.676	103.052
Anleihen	43.516	255.929
Erhaltene Anzahlungen	12.624	8.850
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	9.953	9.170
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.850	3.934
Sonstige Verbindlichkeiten	23.405	27.124
Summe kurzfristige Schulden	229.882	408.866
Passiva	786.739	877.126

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2023

TEUR

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-
GESAMTERGEBNISRECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNGKONZERN-
KAPITALFLUSSRECHNUNGAUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSSVERSICHERUNG DER
GESETZLICHEN VERTRETER

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

	01.04.2023 – 30.06.2023	01.04.2022 – 30.06.2022	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Konzernumsatz	15.342	59.806	36.092	93.481
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	10.478	55.528	26.715	84.812
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-9.333	-37.357	-24.965	-60.228
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1.144	18.171	1.751	24.584
Umsätze aus Vermietung	4.667	3.788	9.144	7.787
Aufwendungen aus Vermietung	-2.630	-4.893	-5.175	-6.356
Mietergebnis	2.037	-1.105	3.969	1.431
Dienstleistungsumsätze	197	490	233	882
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-95	-353	-48	-596
Dienstleistungsergebnis	102	138	186	287
Sonstige betriebliche Erträge	1.785	193	2.004	247
Zwischenergebnis	5.068	17.396	7.909	26.548
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0
Personalaufwand	-2.714	-2.675	-5.242	-5.182
Abschreibungen immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.276	-540	-2.385	-1.075
Wertminderungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-897	-4.133	-1.051	-4.133
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.954	-4.619	-8.678	-7.129
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	-4.773	5.429	-9.447	9.029

FORTSETZUNG AUF s. 20 ☰

TEUR

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-
GESAMTERGEBNISRECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNGKONZERN-
KAPITALFLUSSRECHNUNGAUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSSVERSICHERUNG DER
GESETZLICHEN VERTRETER

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

	01.04.2023 – 30.06.2023	01.04.2022 – 30.06.2022	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Ergebnisse aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	24	152	24	152
Ergebnis aus Beteiligungen	9	48	18	56
Zinserträge	874	813	1.998	2.215
Zinsaufwendungen	-7.687	-5.975	-16.459	-11.819
Zinsergebnis	-6.814	-5.162	-14.461	-9.604
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)	-11.553	467	-23.865	-366
Ertragsteuern	-1.657	-1.279	-696	-1.913
Konzernperiodenergebnis	-13.210	-812	-24.561	-2.279
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	-82	-152	-327	111
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	-13.128	-660	-24.234	-2.390
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (32.437.934 Aktien; Vj. 32.437.934 Aktien)	-0,40	-0,02	-0,75	-0,07
Verwässertes Ergebnis je Aktie (32.437.934 Aktien; Vj. 32.437.934 Aktien)	-0,40	-0,02	-0,75	-0,07
Sonstiges Ergebnis				
Nettogewinn/(-verlust) aus Eigenkapitalinstrumenten, die als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet designiert werden	0	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
Konzerngesamtergebnis	-13.210	-812	-24.561	-2.279

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2023

TEUR

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-
GESAMTERGEBNISRECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNGKONZERN-
KAPITALFLUSSRECHNUNGAUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSSVERSICHERUNG DER
GESETZLICHEN VERTRETER

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	NOCH NICHT VERWENDETE ERGEBNISSE	EK-INSTRUMENTE ZUM BEIZULEGEN- DEN ZEITWERT IM SONSTIGEN ERGEBNIS	AUF GESELLSCHAFTER DES MUTTER- UNTERNEHMENS ENTFALLEND	ANTEILE NICHT BEHERRSCHENDE GESELLSCHAFTER	SUMME
Stand 1. Januar 2023	32.438	79.958	120.787	792	233.975	13.731	247.706
Konzernperiodenergebnis	0	0	-24.234	0	-24.234	-327	-24.561
Konzern-Gesamtergebnis	0	0	-24.234	0	-24.234	-327	-24.561
Veränderung nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	87	87
EK-Veränderung aus Anwendung IFRS 2	0	30	0	0	30	0	30
Sonstige Effekte	0	0	-41	0	-41	0	-41
Stand 30. Juni 2023	32.438	79.988	96.512	792	209.729	13.491	223.220

TEUR

	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	NOCH NICHT VERWENDETE ERGEBNISSE	EK-INSTRUMENTE ZUM BEIZULEGEN- DEN ZEITWERT IM SONSTIGEN ERGEBNIS	AUF GESELLSCHAFTER DES MUTTER- UNTERNEHMENS ENTFALLEND	ANTEILE NICHT BEHERRSCHENDE GESELLSCHAFTER	SUMME
Stand 1. Januar 2022	32.438	79.825	135.127	0	247.390	13.247	260.637
Konzernperiodenergebnis	0	0	-2.390	0	-2.390	111	-2.279
Konzern-Gesamtergebnis	0	0	-2.390	0	-2.390	111	-2.279
Veränderung nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	160	160
EK-Veränderung aus Anwendung IFRS 2	0	88	0	0	88	0	88
Stand 30. Juni 2022	32.438	79.913	132.737	0	245.089	13.517	258.606

Konzern-Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2023

TEUR

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-
GESAMTERGEBNISRECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG**KONZERN-
KAPITALFLUSSRECHNUNG**AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSSVERSICHERUNG DER
GESETZLICHEN VERTRETER

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Konzernperiodenergebnis	-24.561	-2.279
+ Abschreibungen Anlagevermögen	2.385	1.075
-/+ Equity-Ergebnis	-42	-209
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	51	57
+ Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten und Anleihen	15.863	11.669
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-399	511
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von vollkonsolidierten Tochterunternehmen	67	-4.561
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.500	2.630
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.241	13.695
+/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen	2.059	-1.098
= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in die Vorratsimmobilien	-4.836	21.489
-/+ Zahlungswirksame Investition (-)/Desinvestition (+) in die Vorratsimmobilien (netto nach teilweise nicht zahlungswirksamer Schuldübernahme)	20.815	27.347
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	15.979	48.836

FORTSETZUNG AUF s. 23 ☰

TEUR

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-
GESAMTERGEBNISRECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNGKONZERN-
KAPITALFLUSSRECHNUNGAUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSSVERSICHERUNG DER
GESETZLICHEN VERTRETER

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

		01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
+	Erhaltene Zinsen	33	1.295
+	Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	151	0
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-946	-531
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-358	-477
+	Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0	52
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-30	0
-	Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.314	-274
-	Auszahlungen für ausgereichte Darlehen	-500	-15.370
+	Einzahlungen aus Ausschüttungen/Veräußerungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen	0	16.000
+	Rückzahlung ausgereicher Darlehen	200	4.394
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.765	5.088
+	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	17.086	42.675
-	Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-71.715	-54.236
-	Gezahlte Zinsen und Finanzierungskosten	-21.081	-12.124
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-75.710	-23.684
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-62.496	30.240
+/-	Konsolidierungsbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	-221	-1.072
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	100.784	121.502
=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	38.067	150.670

Ausgewählte erläuternde Angaben zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss gemäß IAS 34

Grundlegende Informationen

Die ACCENTRO Real Estate AG mit ihren Tochtergesellschaften ist ein börsennotierter Immobilienkonzern mit drei Kernbereichen. Dazu zählen der mieternahe Vertrieb von Wohnungen an Eigennutzer und private Kapitalanleger sowie der Verkauf von Immobilienportfolios an institutionelle Investoren, der Aufbau und die Bewirtschaftung eines eigenen Immobilienbestands sowie die Vermarktung von Wohnungen für Bestandshalter, Investoren und Projektentwickler.

Das Kerngeschäft von ACCENTRO besteht im Handel mit Wohnimmobilien im Rahmen der Wohnungsprivatisierung. Neben dem Heimatmarkt Berlin konzentriert sich das Unternehmen auf aussichtsreiche Metropolregionen wie Hamburg, Rhein-Ruhr und Leipzig. Im Segment Handels- und Privatisierungsgeschäft verkauft ACCENTRO Wohnungen an Eigennutzer und Kapitalanleger oder – zusammengefasst als Portfolios – an institutionelle Investoren. Das Segment Bestandsgeschäft umfasst das Management und die Entwicklung des eigenen Immobilienbestands. Im Segment Dienstleistungsgeschäft vermarktet ACCENTRO unter anderem Wohnungen für Investoren und Projektentwickler – auch im Rahmen von Beteiligungen an Joint Ventures. Die ACCENTRO Real Estate AG ist im Prime-Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert (WKN: A0KFKB, ISIN: DE000A0KFKB3). Die Aktiengesellschaft hat ihren Sitz in der Kantstraße 44/45, 10625 Berlin, Deutschland.

Die ACCENTRO Real Estate AG fungiert am 30. Juni 2023 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften. Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss gemäß IAS 34 wurde im August 2023 vom Vorstand der Gesellschaft zur Veröffentlichung genehmigt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Alle Beträge in der Konzernbilanz, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten werden in Tausend Euro (TEUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. In den Erläuterungen werden zusätzlich Quadratmeter (qm) angegeben. Die funktionale Währung des Mutterunternehmens ist der Euro (EUR), wesentliche Fremdwährungsansaktionen liegen nicht vor. Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb geringfügige Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der ACCENTRO Real Estate AG umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2023. Er wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ aufgestellt.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss stellt in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 eine Aktualisierung des letzten regulären Konzernabschlusses dar und enthält dementsprechend nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf aktuelle Entwicklungen und Ereignisse und wiederholt nicht bereits berichtete Informationen. Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der ACCENTRO Real Estate AG zum 30. Juni 2023 ist daher stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2022 aufgestellten Konzernabschluss zu betrachten.

Alle für das Geschäftsjahr 2023 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) wurden berücksichtigt.

Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 ergaben sich zudem keine materiellen Schätzungsänderungen.

Konsolidierung

Grundsätze zur Abgrenzung des Konsolidierungskreises

Im Konzernabschluss werden das Mutterunternehmen, die ACCENTRO Real Estate AG, sowie die in den Konsolidierungskreis einbezogenen beherrschten Tochterunternehmen als eine wirtschaftliche Einheit (IFRS 10) dargestellt.

Beherrschung über ein Tochterunternehmen liegt vor, wenn die ACCENTRO Real Estate AG variablen Rückflüssen aus dem Engagement mit diesem Unternehmen ausgesetzt ist oder Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Rückflüsse mittels ihrer Entscheidungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen. Die Beurteilung, ob Entscheidungsgewalt vorliegt, erfolgt auf Basis der relevanten Aktivitäten des Unternehmens sowie der Einflussbefugnisse der ACCENTRO Real Estate AG.

Dabei werden sowohl Stimmrechte als auch sonstige vertragliche Rechte zur Steuerung der relevanten Aktivitäten berücksichtigt, sofern es keine ökonomischen oder sonstigen Hindernisse bei der Ausübung der bestehenden Rechte gibt. Entscheidungsgewalt aufgrund von Stimmrechten liegt vor, wenn die ACCENTRO Real Estate AG aufgrund von Eigenkapitalinstrumenten oder vertraglichen Vereinbarungen über mehr als 50 % der Stimmrechte verfügt und mit diesem Stimmrechtsanteil ein substantielles Entscheidungsrecht in Bezug auf die relevanten Aktivitäten verbunden ist. Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, an dem die Beherrschung auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden entkonsolidiert, wenn die Beherrschung endet.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochtergesellschaften werden konzerneinheitlich ausgeübt und es findet eine Aufwands- und Ertragskonsolidierung, Schulden- sowie Kapitalkonsolidierung statt. Eine Zwischenergebniseliminierung ist nicht erforderlich, da keine Vermögenswerte existieren, die einen im Konzern entstandenen Zwischengewinn enthalten.

Gesellschaften, auf die der ACCENTRO-Konzern einen maßgeblichen Einfluss, jedoch keinen beherrschenden Einfluss ausüben kann, werden als assoziierte Unternehmen unter Anwendung der At-Equity-Methode nach IAS 28 bilanziert. Als maßgeblichen Einfluss bezeichnet man die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen eines anderen Unternehmens mitzuwirken, ohne diese jedoch zu beherrschen. Maßgeblicher Einfluss liegt grundsätzlich vor, wenn die ACCENTRO Real Estate AG als Investor direkt oder indirekt über Tochterunternehmen 20 % oder mehr der Stimmrechte hält.

Darüber hinaus wird auf die Angaben zu den Konsolidierungsgrundsätzen im Geschäftsbericht für das Jahr 2022 verwiesen.

Änderungen des Konsolidierungskreises in der Berichtsperiode

Zum 30. Juni 2023 haben sich gegenüber dem Vorjahr folgende Änderungen im Konsolidierungskreis ergeben:

ANZAHL	TOCHTER- UNTERNEHMEN	JOINT VENTURES
Stand 1. Januar 2023	49	7
Erwerbe	2	0
Entkonsolidierungen aufgrund fehlender Geschäftstätigkeit	-2	2
Stand 30. Juni 2023	49	9

Im ersten Halbjahr 2023 erwarb ACCENTRO 100 % der Anteile an den Luxemburger Vorratsgesellschaften ACCENTRO HoldCo S.à.r.l. und ACCENTRO MidCo S.à.r.l. zum Kaufpreis von je 22 TEUR.

ACCENTRO hält 38,4 % an der Kantstraße 130 b/Leibnizstraße 36, 36 a GbR sowie 40,8 % an der Kantstraße 130 b/Leibnizstraße 36, 36 a Immobilien Gesellschaft mbH. Bis einschließlich 31. Dezember 2022 wurden die Tochtergesellschaften im ACCENTRO-Konzern vollkonsolidiert. Es handelt sich um Privatisierungsobjekte, die ACCENTRO aufgrund der Lenkung maßgeblicher Tätigkeiten beherrschte. Mit Wegfall der Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaften wurden diese aufgrund des Verlustes der Kontrolle entkonsolidiert. Es ergibt sich ein Entkonsolidierungsverlust in Höhe von 67 TEUR. Aufgrund der Tatsache, dass die Beteiligungen an den Gesellschaften unverändert bestehen, wurden diese in der Berichtsperiode at-Equity konsolidiert. Der Fair Value der at-Equity bilanzierten Anteile beläuft sich auf 57 TEUR.

Segmentberichterstattung

Die interne Berichterstattung an den Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG, der das oberste Führungsgremium im Sinne des IFRS ist (Management Approach), erfolgt ohne regionale Unterteilung. Der Konzern handelt mit bzw. bewirtschaftet ausschließlich in Deutschland gelegene Immobilien. Eine geografische Segmentierung wird daher nicht vorgenommen. Im ACCENTRO-Konzern erfolgt eine Unterteilung in die Segmente „Handels- bzw. Privatisierungsgeschäft“, „Bestandsgeschäft“ und „Dienst-

leistungsgeschäft (Provisionen)“. Im Segment Handels- bzw. Privatisierungsgeschäft betreibt ACCENTRO den Erwerb, die Bebauung und den Vertrieb eigener Immobilien. Das Bestandsgeschäft betrifft das Halten und die Vermietung eigener Immobilien. Das Dienstleistungsgeschäft (Provisionen) beinhaltet Maklerdienstleistungen in Verbindung mit fremden Immobilien. Die Unterteilung orientiert sich an der internen Steuerung. Per 30. Juni 2023 stellen sich die Segmente wie folgt dar:

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG ZUM 30. JUNI 2023

TEUR

	BESTAND	HANDEL / PRIVATISIERUNG	Dienstleistungen (PROVISIONEN)	ACCENTRO AG / KONSOLIDIERUNG	KONZERN
Konzernumsatz mit externen Dritten	7.506	28.340	233	13	36.092
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien mit externen Dritten	0	26.715	0	0	26.715
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-21	-24.944	0	0	-24.965
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-21	1.772	0	0	1.751
Umsätze aus Vermietung mit externen Dritten	7.506	1.625	0	13	9.144
Aufwendungen aus Vermietung	-3.749	-1.360	0	-66	-5.175
Mietergebnis	3.757	265	0	-53	3.969
Dienstleistungsumsätze mit externen Dritten	0	0	233	0	233
Dienstleistungsumsätze aus Transaktionen mit anderen Segmenten	0	0	1.575	-1.575	0
Aufwendungen aus Dienstleistungen	0	-1.574	-72	1.598	-48

FORTSETZUNG AUF s. 28 

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG ZUM 30. JUNI 2023

TEUR

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-
GESAMTERGEBNISRECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNGKONZERN-
KAPITALFLUSSRECHNUNGAUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSSVERSICHERUNG DER
GESETZLICHEN VERTRETER

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

	BESTAND	HANDEL / PRIVATISIERUNG	DIENTLEISTUNGEN (PROVISIONEN)	ACCENTRO AG / KONSOLIDIERUNG	KONZERN
Dienstleistungsergebnis	0	-1.574	1.736	23	186
Sonstige betriebliche Erträge	89	1.627	0	288	2.004
Zwischenergebnis	3.825	2.090	1.736	258	7.909
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0	0
Segmentergebnis	3.825	2.090	1.736	258	7.909
Personalaufwand					-5.242
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen					-2.385
Wertminderungen Vorräte und Forderungen					-1.051
Sonstige betriebliche Aufwendungen					-8.678
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)					-9.447
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	362.772				362.772
Vorratsimmobilien		216.058			216.058
Finanzverbindlichkeiten					183.140
Anleihen					317.828

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG ZUM 30. JUNI 2022

TEUR

	BESTAND	HANDEL/ PRIVATISIERUNG	DIENSTLEISTUNGEN (PROVISIONEN)	ACCENTRO AG / KONSOLIDIERUNG	KONZERN
VORWORT DES VORSTANDS					
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT					
KONZERN-BILANZ					
KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG					
KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG					
KONZERN- KAPITALFLUSSRECHNUNG					
AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS					
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER					
ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN					
FINANZKALENDER					
IMPRESSUM					
Konzernumsatz mit externen Dritten	5.770	86.829	797	85	93.481
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien mit externen Dritten	0	84.812	0	0	84.812
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	0	-60.228	0	0	-60.228
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	24.584	0	0	24.584
Umsätze aus Vermietung mit externen Dritten	5.770	2.017	0	0	7.787
Aufwendungen aus Vermietung	-5.057	-1.220	0	-79	-6.356
Mietergebnis	713	797	0	-79	1.431
Dienstleistungsumsätze mit externen Dritten	0	0	797	85	882
Aufwendungen aus Dienstleistungen	0	0	-596	0	-596
Dienstleistungsergebnis	0	0	202	85	287
Sonstige betriebliche Erträge	18	165	0	64	247
Zwischenergebnis	731	25.546	202	70	26.548
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0	0

FORTSETZUNG AUF s. 30

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG ZUM 30. JUNI 2022

TEUR

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-
GESAMTERGEBNISRECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNGKONZERN-
KAPITALFLUSSRECHNUNGAUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSSVERSICHERUNG DER
GESETZLICHEN VERTRETER

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

	BESTAND	HANDEL/ PRIVATISIERUNG	DIENTLEISTUNGEN (PROVISIONEN)	ACCENTRO AG / KONSOLIDIERUNG	KONZERN
Segmentergebnis	731	25.546	202	70	26.548
Personalaufwand					-5.182
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen					-1.075
Wertminderungen Vorräte und Forderungen					-4.133
Sonstige betriebliche Aufwendungen					-7.129
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)					9.029
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*	361.458				361.458
Vorratsimmobilien*		234.935			234.935
Finanzverbindlichkeiten*					211.435
Anleihen*					355.323

* Per 31. Dezember 2022

Die Umsätze aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien im Segment Handel / Privatisierung sind gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgegangen. Dies liegt zum einen an den rückläufigen Nutzen-Lasten-Wechseln aus der Einzelprivatisierung, zum anderen wurden im Berichtszeitraum keine Portfoliotransaktionen realisiert, was hauptsächlich auf das anhaltend schwierige Marktumfeld und die infolgedessen anhaltende Zurückhaltung von Großinvestoren und Projektentwicklern zurückzuführen ist.

Der Anstieg der Umsätze aus Vermietung mit externen Dritten im Segment Bestand resultiert sowohl aus dem gezielten Ankauf mehrerer Immobilien-

portfolios im zweiten Halbjahr des Vorjahres, deren Mieterlöse im Berichtszeitraum erstmalig für das volle Jahr erfasst wurden, als auch aus Mieterhöhungen infolge erfolgreich durchgeführter Sanierungsmaßnahmen.

Erlöse aus Transaktionen mit anderen Segmenten werden für Konsolidierungszwecke eliminiert und sind in der Spalte „Konsolidierung“ zusammengefasst.

ACCENTRO hat im ersten Halbjahr 2023 keine Umsatzerlöse von mehr als 10 % mit einzelnen Parteien erzielt.

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernzwischenbilanz

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	01.01.2023 – 30.06.2023		01.01.2022 – 31.12.2022	
	ALS FINANZ- INVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN	NUTZUNGS- RECHTE DER ERBBAU- RECHTE	ALS FINANZ- INVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN	NUTZUNGS- RECHTE DER ERBBAU- RECHTE
Buchwert zum 01.01.	355.076	6.382	325.155	5.497
Zugänge	1.314	0	4.220	0
Zukäufe	0	0	27.494	0
Zugänge von Nutzungsrechten	0	0	0	885
Zeitwert-Erhöhen (+)	0	0	11.008	0
Zeitwert-Minderungen (-)	0	0	-12.801	0
Abgänge (-)	0	0	0	0
Buchwert zum 30.06. bzw. zum 31.12.	356.417	6.382	355.076	6.382

ACCENTRO hat ihren Immobilienbestand im ersten Halbjahr 2023 nicht weiter ausgebaut. Die Zugänge in Höhe von 1.314 TEUR (31. Dezember 2022: 4.220 TEUR) stammen aus Umbaumaßnahmen an einzelnen Objekten im Immobilienbestand, bei denen eine Substanzmehrung eingetreten ist.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt nach IAS 40.32a grundsätzlich mit dem beizulegenden Zeitwert von 356.390 TEUR (31. Dezember 2022: 355.076 TEUR). Der in diesem Zusammenhang gutachterlich ermittelte Saldo aus Zeitwert-Erhöhen und Zeitwert-Minderungen beträgt 0 TEUR (31. Dezember 2022: - 1.793 TEUR). Unter Hinzurechnung des Nutzungswerts der Erbbaurechte ergibt sich zum 30. Juni 2023 ein Gesamtbuchwert in Höhe von 362.772 TEUR (31. Dezember 2022: 361.458 TEUR).

Die Mieteinnahmen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen in der Berichtsperiode 7.506 TEUR (Vergleichsperiode: 5.770 TEUR).

Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen in der Berichtsperiode 4.392 TEUR (Vergleichsperiode: 5.057 TEUR).

Geleistete Anzahlungen und Anschaffungsnebenkosten auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Zum Stichtag werden geleistete Anzahlungen und Anschaffungsnebenkosten auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 628 TEUR bilanziert (31. Dezember 2022: 0 TEUR). Es handelt sich um Anschaffungsnebenkosten, die zum Stichtag bereits entstanden sind, aber noch nicht bezahlt wurden.

VORWORT DES VORSTANDS
KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT
KONZERN-BILANZ
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER
ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN
FINANZKALENDER
IMPRESSUM

Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte

TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Darlehen gegen Gemeinschaftsunternehmen/ Joint Ventures (LHC Holding 1 GmbH & Co. KG)	11.031	11.031
Sonstige Darlehensansprüche	9.052	7.625
Darlehensforderungen gegen nicht-beherrschende Gesellschafter	8.301	9.032
Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften	1.642	0
Wertminderungen auf langfristige Forderungen	-53	-217
Summe langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	29.973	27.471

Zum 30. Juni 2023 belaufen sich die langfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte auf 29.973 TEUR (31. Dezember 2022: 27.471 TEUR) und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 2.502 TEUR erhöht. Der Anstieg ist zu einem überwiegenden Teil auf die Verlängerung eines Darlehensvertrages mit einer Beteiligungsgesellschaft zurückzuführen und somit die Umgliederung der Darlehensforderung in die langfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte sowie auf endfällige Zinsen.

Vorratsimmobilien

Die Vorratsimmobilien der Gesellschaft umfassen verkaufsfertige Immobilien vor allem in der Metropolregion Berlin, aber auch in den Metropolregionen Leipzig/Halle/Dresden, Rhein-Ruhr und Hamburg sowie geleistete Anzahlungen auf solche Immobilien. Der Posten setzt sich zum 30. Juni 2023 wie folgt zusammen:

TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Vorratsimmobilien	214.856	233.700
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien	1.202	1.235
Summe	216.058	234.935

In der Berichtsperiode haben sich die Vorratsimmobilien durch den fortlaufenden Abverkauf fertig sanierter Projekte in Höhe von 18.876 TEUR reduziert. Die Entwicklung der Berichtsperiode setzt sich zum einen aus Buchwertabgängen aus realisierten Nutzen-Lasten-Wechseln für 63 Einheiten in Höhe von 23.542 TEUR zusammen. Gegenläufig erhöhten sich die Vorratsimmobilien um 4.666 TEUR aufgrund der Aktivierung laufender Sanierungsmaßnahmen, die zu einer wesentlichen Verbesserung der Vertriebsfähigkeit der Immobilien führen. Im ersten Halbjahr 2023 wurden im Vergleich zum Vorjahr (107 Einheiten) keine neuen Objekte angekauft.

Die ausgewiesenen Immobilien dienen überwiegend als Sicherheiten für Anleihen und Finanzverbindlichkeiten.

Zum Stichtag gibt es vertragliche Verpflichtungen zum Erwerb von Vorratsimmobilien in Höhe von 19.777 TEUR beziehungsweise 47 Einheiten.

Diese resultieren aus eingegangenen Verpflichtungen zum Ankauf von Vorratsimmobilien infolge von Ankaufsgarantien.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren aus Kaufpreisanforderungen und aus Mietforderungen. Die Entwicklung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zeigt die nachstehende Übersicht:

TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	24.197	19.930
Wertberichtigungen	-2.582	-2.177
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)	21.615	17.753
davon langfristig	0	0
davon kurzfristig	21.615	17.753

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2022 um 3.862 TEUR auf 21.615 TEUR (31. Dezember 2022: 17.753 TEUR) erhöht. Der Anstieg ergibt sich vor allem aus dem Anstieg von Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Kurzfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte

TEUR

	30.06.2023	31.12.2022
Forderung aus der Rückabwicklung eines Erwerbs und des noch nicht zurückgezahlten Kaufpreises	17.525	19.561
Darlehensansprüche	16.389	15.867
Darlehen gegen assoziierte Unternehmen	9.529	8.892
Notaranderkonten	4.546	6.485
Geldbeschaffungskosten	0	6.027
Aktive Rechnungsabgrenzung	524	661
Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften	129	345
Übrige sonstige Forderungen	2.542	2.917
Summe kurzfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	51.184	60.755

Die kurzfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte sind in der Berichtsperiode um 9.571 TEUR auf 51.184 TEUR (31. Dezember 2022: 60.755 TEUR) zurückgegangen. Ursächlich dafür ist vor allem die Auflösung abgegrenzter Finanzierungskosten (31. Dezember 2022: 6.027 TEUR) im Zusammenhang mit der Refinanzierung der Anleihe. Diese wurden im Berichtszeitraum im Rahmen der Effektivzinsmethode vom Nominalbetrag der Anleihen abgesetzt.

Infolge gemeinsamer Anspruchs- und Schuldverhältnisse von ACCENTRO und dem Schuldner der Forderung aus der Rückabwicklung des Erwerbs der Anteile an der DIM Holding AG wurde auf Basis der Aufrechnungsver-

einbarung vom 22. März 2023 eine Kaufpreisverbindlichkeit in Höhe von 2.581 TEUR mit der Forderung aus der Rückabwicklung des Erwerbs verrechnet. Die Forderung aus der Rückabwicklung des Erwerbs und des noch nicht zurückgezahlten Kaufpreises in Höhe von 17.525 TEUR (31. Dezember 2022: 19.561 TEUR), die zunächst als Darlehen begeben wurde, besteht gegenüber der DIM Holding AG und setzt sich per 30. Juni 2023 zusammen aus der Forderung aus der Rückabwicklung des Erwerbs der Anteile an der DIM Holding AG in Höhe von 14.229 TEUR (31. Dezember 2022: 16.465 TEUR), Darlehensansprüchen in Höhe von 3.343 TEUR (31. Dezember 2022: 3.266 TEUR) sowie einer Wertberichtigung in Höhe von 47 TEUR (31. Dezember 2022: 170 TEUR). Die Forderung ist seit dem 31. Dezember 2022 fällig.

Die ACCENTRO Real Estate AG hat diesbezüglich im Mai 2021 aufgrund der Nicht Erreichung von vereinbarten Meilensteinen durch die gekaufte Gesellschaft von der Rückabwicklung des Erwerbs sämtlicher Anteile an der DIM Holding AG, Berlin, nebst eines im Rahmen des Erwerbs vom Verkäufer übernommenen Gesellschafterdarlehens, Gebrauch gemacht. Der Restforderungsanspruch in Höhe von 17.572 TEUR ist bis zum Stichtag nicht beglichen worden. Zur Sicherung der Werthaltigkeit der Forderungsansprüche wurden diverse Maßnahmen ergriffen, zu denen wir auf die weiteren Erläuterungen im Abschnitt Sonstige Angaben – finanzielle Risiken verweisen.

Das Darlehen in Höhe von 16.389 TEUR (31. Dezember 2022: 15.867 TEUR), das ACCENTRO der Green Living GmbH gewährt hat, ist seit dem 31. Dezember 2022 fällig. Im Zuge des Kreditvertrages zwischen ACCENTRO und der Green Living GmbH hat die Darlehensnehmerin Sicherheiten in Form einer Grundschuld gewährt. Darüber hinaus hat die Muttergesellschaft der Green Living GmbH eine Patronatserklärung als zusätzliche Sicherheit ausgestellt. Für weitere Erläuterungen zu diesem Sachverhalt weisen wir auf den Abschnitt Sonstige Angaben – finanzielle Risiken.

Die Darlehen gegen assoziierte Unternehmen in Höhe von 9.529 TEUR (31. Dezember 2022: 8.892 TEUR) betreffen Darlehen, die der Kaiser 102 Projektentwicklungs GmbH, der Gutshof Dahlewitz 1 GmbH und der Gutshof Dahlewitz 2 GmbH gewährt wurden. Die Darlehen gegen assoziierte Unternehmen setzen sich per 30. Juni 2023 zusammen aus Darlehensforderungen in Höhe von 9.665 TEUR sowie einer Wertberichtigung in Höhe von 136 TEUR (31. Dezember 2022: 0 TEUR).

Die innerhalb der kurzfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte ausgewiesenen Posten sind nahezu vollständig durch Grundschulden und Verpfändung von Anteilen besichert. Auf die unbesicherten sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte erfasst ACCENTRO, wie im langfristigen Bereich, Wertberichtigungen in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts.

Die Einschätzung der erwarteten 12-Monats-Kreditverluste bei den kurzfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerten beruht auf den Einstufungen externer Ratingagenturen und öffentlich verfügbarer Informationen (Creditreform, Fitch). Für das Geschäftsjahr 2023 beläuft sich die berücksichtigte Ausfallrate weiterhin auf 1,4 %, was einer Wertminderung von insgesamt 183 TEUR (31. Dezember 2022: 170 TEUR) entspricht. Zusätzlich bestehen noch Einzelwertberichtigungen in Höhe von 155 TEUR (31. Dezember 2022: 155 TEUR) auf die übrigen sonstigen Forderungen.

Finanzverbindlichkeiten und Anleihen

Nachfolgend sind die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten und Anleihen des Konzerns dargestellt:

TEUR		
	30.06.2023	31.12.2022
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.798	101.704
Verbindlichkeiten aus Anleihen	274.312	99.394
Leasingverbindlichkeiten	6.666	6.680
Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten	321.776	207.778
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	135.676	103.052
Verbindlichkeiten aus Anleihen	43.516	255.929
Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	179.192	358.981
Summe Finanzverbindlichkeiten	500.968	566.759

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vom Buchwert der Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen auf Darlehensbeträge mit einer Restlaufzeit von über ein bis fünf Jahren 40.798 TEUR (31. Dezember 2022: 101.704 TEUR). Der Rückgang der langfristigen Finanzverbindlichkeiten um 60.906 TEUR ist im Wesentlichen in der Refinanzierung und Teilrückführung des Darlehens der Gesellschaft Riehmers Hofgarten Grundbesitz GmbH begründet sowie in der Umgliederung von Darlehen in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten.

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich auf 135.676 TEUR (31. Dezember 2022: 103.052 TEUR). Der Anstieg der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um 32.624 TEUR resultiert hauptsächlich aus der Umgliederung zuvor langfristig ausgewiesener Darlehen aufgrund deren Fälligkeit innerhalb der nächsten 12 Monate.

Verbindlichkeiten aus Anleihen

Vom Buchwert der Verbindlichkeiten aus Anleihen in Höhe von insgesamt 317.828 TEUR (31. Dezember 2022: 355.323 TEUR) entfallen auf Darlehensbeträge mit einer Restlaufzeit von über ein bis fünf Jahren 274.312 TEUR (31. Dezember 2022: 99.394 TEUR). Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen belaufen sich auf 43.516 TEUR (31. Dezember 2022: 255.929 TEUR). Der Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen um 174.918 TEUR resultiert aus der Verlängerung der Anleihe 2020/2023 bis zum 13. Februar 2026 (Bedingungen der Verlängerung siehe Kapitel 4.15 Finanzverbindlichkeiten und Anleihen im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022) und somit einer Umgliederung aus den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen in die langfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen. Darüber hinaus wurde ein Teilbetrag der Anleihe 2020/2023 in Höhe von 25.000 TEUR im ersten Halbjahr 2023 getilgt. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen beinhalten zum Stichtag die Zinsabgrenzung sowie eine im Dezember 2023 fällige Teilzahlung auf die Anleihe 2020/2023 in Höhe von 40.000 TEUR.

Die im Zusammenhang mit der Prolongation der Anleihe 2020/2023 und der Anleihe 2021/2026 entstandenen Transaktionskosten wurden im Rahmen der Anwendung der Effektivzinsmethode vom Nominalbetrag abgesetzt.

Leasingverhältnisse

ACCENTRO weist in ihrer Bilanz Leasingverhältnisse gemäß IFRS 16 aus Kfz-Leasingverträgen, aus Miet-Leasingverträgen sowie aus mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verbundenen Erbbaurechten aus.

Die Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen belaufen sich zum 30. Juni 2023 auf 6.730 TEUR (31. Dezember 2022: 6.742 TEUR). Sie sind in den nachfolgend aufgeführten Bilanzposten enthalten:

ENTWICKLUNG DER NUTZUNGSRECHTE

	30.06.2023	31.12.2022
Nutzungsrechte	6.730	6.742
Erbbaurechte	6.382	6.382
Nutzungsrechte in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.382	6.382
Kfz-Leasing	294	360
Miet-Leasing	54	0
Nutzungsrechte in den Sachanlagen	348	360

Die Leasingverbindlichkeiten werden vollständig in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Sie haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	30.06.2023			31.12.2022	
	KFZ- LEASING- VERTRÄGE	MIET- LEASING- VERTRÄGE	ERBBAU- RECHTE (IAS 40)	KFZ- LEASING- VERTRÄGE	ERBBAU- RECHTE (IAS 40)
Stand 1. Januar	340	0	6.340	138	5.477
Zugänge	16	69	0	338	885
Zinszuwachs	6	1	135	9	220
Zahlungen	-87	-19	-135	-145	-242
Stand 30. Juni bzw. 31. Dezember	275	51	6.340	340	6.340
davon kurzfristig	0	0	0	0	0
davon langfristig	275	51	6.340	340	6.340

Die Leasingverbindlichkeiten belaufen sich per 30. Juni 2023 insgesamt auf 6.666 TEUR (31. Dezember 2022: 6.680 TEUR).

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-
GESAMTERGEBNISRECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNGKONZERN-
KAPITALFLUSSRECHNUNGAUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSSVERSICHERUNG DER
GESETZLICHEN VERTRETER

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, erhaltene Anzahlungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Entwicklung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der übrigen Verbindlichkeiten ist folgender Darstellung zu entnehmen:

	30.06.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.850	3.934
Erhaltene Anzahlungen	12.624	8.850
Abfindungsansprüche nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften	8.461	8.403
Ausstehende Rechnungen	7.488	7.554
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	4.568	4.517
Verbindlichkeiten aus Kaufpreiszahlungen	486	3.067
Verbindlichkeiten aus Kautionen	507	515
Übrige Verbindlichkeiten	1.895	3.156
Sonstige Verbindlichkeiten	23.405	27.124

Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 12.624 TEUR (31. Dezember 2022: 8.850 TEUR) bestehen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 9.960 TEUR (31. Dezember 2022: 5.462 TEUR) und Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke in Höhe von 2.664 TEUR (31. Dezember 2022: 3.388 TEUR) aus. Die Verbindlichkeiten aus Kaufpreiszahlungen in Höhe von 486 TEUR (31. Dezember 2022: 3.067 TEUR) haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2022 um 2.851 TEUR reduziert. Dieser Rückgang resultiert aus der Verrechnung einer Kaufpreisverbindlichkeit mit der Forderung aus der Rückabwicklung des Erwerbs der Anteile an der DIM Holding AG gemäß der Aufrechnungsvereinbarung vom 22. März 2023 (siehe hierzu auch Kurzfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte).

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich zum 30. Juni 2023 wie folgt zusammen:

	TEUR	
	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	26.715	84.812
Mieterlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.506	5.770
Mieterlöse aus Immobilien des Vorratsvermögens	1.625	2.017
Dienstleistungsumsätze	233	882
Mieterlöse aus Immobilien des Sachanlagevermögens	13	0
Gesamte Umsatzerlöse	36.092	93.481

Die Umsätze aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (Berichtszeitraum: 26.715 TEUR, Vergleichsperiode: 84.812 TEUR) sind gegenüber dem Vorjahr um 58.097 TEUR deutlich zurückgegangen, was zum einen an den rückläufigen Nutzen-Lasten-Wechseln aus der Einzelprivatisierung (Berichtsperiode: 63 Einheiten / 4.888 qm, Vergleichsperiode: 259 Einheiten / 16.591 qm) liegt. Zum anderen wurden im Berichtszeitraum keine Portfoliotransaktionen (Vergleichsperiode: 28 Einheiten / 2.060 qm) realisiert, was hauptsächlich auf das anhaltend schwierige Marktumfeld und die infolgedessen anhaltende Zurückhaltung von Großinvestoren und Projektentwicklern zurückzuführen ist. Umsatzerlöse aus zeitraumbezogener Umsatzrealisierung resultieren im Berichtszeitraum infolge abgeschlossener Neubau-Projektentwicklungen nicht.

Generell ist die Umsatzentwicklung auch von dem unterschiedlichen Verkaufs- und Preismix der Projekte abhängig.

Der Anstieg der Mieterlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von 1.736 TEUR resultiert sowohl aus dem gezielten Ankauf mehrerer Immobilienportfolios im zweiten Halbjahr des Vorjahres, deren Mieterlöse im Berichtszeitraum erstmalig für das volle Jahr erfasst wurden, als auch aus Mieterhöhungen infolge erfolgreich durchgeführter Sanierungsmaßnahmen. Die Mieterlöse aus Immobilien des Vorratsvermögens verminderten sich hingegen um 392 TEUR infolge des fortlaufenden Abverkaufs von Wohneinheiten.

Die Dienstleistungsumsätze der Berichtsperiode reduzierten sich ebenfalls infolge des verhaltenen Marktumfeldes um 649 TEUR auf 233 TEUR.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge der Berichtsperiode erhöhten sich um 1.753 TEUR auf 2.000 TEUR (Vergleichsperiode: 247 TEUR). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus außergewöhnlichen periodenfremden Erträgen aus der vorzeitigen Vertragsbeendigung einer Vertriebspartnerschaft (1.369 TEUR) und Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 207 TEUR (Vergleichsperiode: 25 TEUR).

VORWORT DES VORSTANDS
KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT
KONZERN-BILANZ
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER
ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN
FINANZKALENDER
IMPRESSUM

Bewirtschaftungskosten und Materialaufwendungen

	TEUR	
	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	24.965	60.228
Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.750	5.057
Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens	1.360	1.195
Aufwendungen aus Dienstleistungen	48	596
Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Sachanlagevermögens	66	103
Gesamte Materialaufwendungen	30.189	67.179

Im Zusammenhang mit den rückläufigen Umsätzen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien haben sich auch die Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien auf 24.965 TEUR proportional verringert (Vergleichsperiode: 67.179 TEUR).

Die Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich in der Berichtsperiode trotz einer Portfoliotransaktion im zweiten Halbjahr 2022 um 1.307 TEUR reduziert. Diese Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus diversen Instandhaltungsmaßnahmen im Verlauf des Vorjahres, die darüber hinaus zu einem deutlichen Leerstandabbau beitragen.

Die im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 um 165 TEUR höheren Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens sind auf gestiegene, nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten zurückzuführen. Aufwendungen aus dem Dienstleistungsgeschäft fielen infolge des stark rückläufigen Provisionsgeschäfts mit 48 TEUR deutlich geringer aus.

Personalaufwand

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR	
	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Gehälter, sonstige Leistungen	4.621	4.522
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	621	660
Personalaufwand	5.242	5.182

Die Personalaufwendungen in Höhe von 5.242 TEUR bewegen sich auf Vorjahresniveau (Vorjahr: 5.182 TEUR), was der Entwicklung der durchschnittlichen Mitarbeiteranzahl entspricht (Geschäftshalbjahr 2023: 113, Geschäftshalbjahr 2022, 114). Zum 30. Juni 2023 beschäftigte ACCENTRO 101 Mitarbeiter (30. Juni 2022: 118 Mitarbeiter).

Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Im Berichtsjahr erfolgten Wertminderungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte in Höhe von 1.051 TEUR (Vorjahr: 4.133 TEUR), die im Wesentlichen auf nicht einbringliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (544 TEUR) und pauschale Wertkorrekturen von Mietforderungen (392 TEUR) zurückzuführen sind. Die deutliche Veränderung gegenüber dem Vorjahr folgt aus einer zum 30. Juni 2022 bilanzierten Forderungskorrektur aus der Rückabwicklung und Darlehensansprüchen der DIM Holding AG in Höhe von 4.045 TEUR.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

TEUR	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Rechts- und Beratungskosten	2.963	2.255
Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten	1.629	1.066
EDV-Kosten	1.440	1.145
Aufwendungen für die Abschlusserstellung und -prüfung	651	536
Mietaufwendungen	122	183
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	1.873	1.944
Summe	8.678	7.129

Die Rechts- und Beratungskosten setzen sich im Wesentlichen aus Beratungsleistungen für Steuern, Kapitalmarkttransaktionen, Immobilientransaktionen, rechtliche und allgemeine strategische Fragestellungen zusammen. Der Anstieg um 708 TEUR auf 2.963 TEUR (Vergleichsperiode: 2.255 TEUR) resultiert im Wesentlichen aus Beratungsleistungen im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen und Kapitalmarkttransaktionen.

Der Anstieg der EDV-Kosten um 485 TEUR auf 1.440 TEUR (Vergleichsperiode: 1.145 TEUR) resultiert aus gestiegenen Kosten für die Administrations- und Wartungsaufwendungen der Konzernsystemlandschaft sowie Kosten der Digitalisierungsinitiative des ACCENTRO-Konzerns.

Die Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten in Höhe von 1.629 TEUR (Vergleichsperiode: 1.066 TEUR) sind im aktuellen Jahr um 374 TEUR gestiegen. Dies ist vor allem auf die gesteigerten Werbeaktivitäten von ACCENTRO zurückzuführen, die insbesondere dazu dienen, ACCENTRO als Marke zu etablieren.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 1.873 TEUR (Vergleichsperiode: 1.944 TEUR) beinhalten unter anderem Aufwendungen wie Büromaterial, Reisekosten, Kfz-Kosten, Beiträge und Fortbildungsmaßnahmen sowie Aufwendungen für Aufsichtsräte.

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-
GESAMTERGEBNISRECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERN-
KAPITALFLUSSRECHNUNG

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

VERSICHERUNG DER
GESETZLICHEN VERTRETER

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

Zinsergebnis

Das Zinsergebnis in Höhe von - 14.461 TEUR (Vergleichsperiode: -9.604 TEUR) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.857 TEUR verringert. Es setzt sich zusammen aus Zinsaufwendungen gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern in Höhe von 3.732 TEUR (Vergleichsperiode: 3.676 TEUR) und Zinsaufwendungen für Anleihen und andere Aufwendungen in Höhe von 12.727 TEUR (Vergleichsperiode: 8.143 TEUR). Den Zinsaufwendungen standen Zinserträge in Höhe von 1.998 TEUR (Vergleichsperiode: 2.215 TEUR) gegenüber, die überwiegend aus ausgereichten Darlehen resultieren.

Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich als Quotient aus dem Gewinn, der den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zusteht, und der durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres ohne vom Unternehmen gehaltene eigene Anteile.

TEUR

	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Konzernergebnis		
Ergebnis ohne nicht beherrschende Gesellschafter – unverwässert	-24.234	-2.390
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Gesellschafter – verwässert	-24.234	-2.390
Anzahl der Aktien	Tausend Stück	Tausend Stück
Ungewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	32.438	32.438
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien – unverwässert	32.438	32.438
Gewichtete Anzahl der Aktien – verwässert	32.438	32.438
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	EUR
ungewichtet – unverwässert	-0,75	-0,07
gewichtet – unverwässert	-0,75	-0,07
gewichtet – verwässert	-0,75	-0,07

Das verwässerte Ergebnis entspricht dem unverwässerten Ergebnis, da keine verwässernden Eigenkapitalinstrumente bestehen.

Angaben zu Finanzinstrumenten

Die Klassifizierung von Finanzinstrumenten ist im Vergleich zum 31. Dezember 2022 unverändert.

Sonstige Angaben

Finanzielle Risiken

Die finanziellen Risiken des ACCENTRO-Konzerns (Marktrisiko, Liquiditätsrisiko) haben sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2022 nicht wesentlich geändert. Die folgenden Ausfallrisiken haben sich in der Berichtsperiode im Vergleich zum 31. Dezember 2022 wie folgt verändert:

FORDERUNGS-AUSFALLRISIKO – DIM Holding AG

Mit Aktienkaufvertrag vom 29. Dezember 2020 wurde die DIM Holding AG, Berlin, mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2021 erworben. Der vorläufige Kaufpreis betrug 15,3 Mio. EUR, wovon 11,3 Mio. EUR auf den Erwerb von 100 % der Inhaberaktien und 4,0 Mio. EUR auf die Übernahme eines Gesellschafterdarlehens entfielen. Grundlage der Kaufpreisberechnung war ein extern beauftragtes Gutachten einer namhaften Steuerberatungsgesellschaft.

Grund für die Transaktion war, die gesamte Immobilienverwaltung eines deutlich gestiegenen Immobilienbestands mit Vermietungsabsicht von neun verschiedenen Verwaltern auf einen Verwalter zu bündeln. Auch die wirtschaftliche attraktive Chance, kurzfristig zusätzliche fremde Einheiten in die Verwaltung zu bekommen, war ein wichtiger Teil der Kaufentscheidung.

Am 12. Mai 2021 ist die ACCENTRO Real Estate AG vom vorgenannten Aktienkaufvertrag mit Wirkung zum 1. Januar 2021 zurückgetreten. Gründe

für diesen Rücktritt und den Abschluss der entsprechenden Aufhebungsvereinbarung waren – aus Sicht der ACCENTRO Real Estate AG – diverse vertragliche Verstöße.

In der Aufhebungsvereinbarung vom 12. Mai 2021 wurde vereinbart, dass die Rückzahlung des Kaufpreises in Höhe von 15,3 Mio. EUR sowie der Ablösebetrag des übernommenen Gesellschafterdarlehens in Höhe von 3,0 Mio. EUR zzgl. Zinsen (5 %) bis zum 12. Mai 2022 gestundet werden.

Per 30. Juni 2022 valutierte die Forderung gegenüber der PVBI mit 17,5 Mio. EUR.

Das sind 2,2 Mio. EUR weniger als zum Stichtag 31. Dezember 2022 (19,7 Mio. EUR). Dieser Betrag setzt sich aus den weiterhin aufgelaufenen Zinsen (0,4 Mio. EUR), abzüglich einer Verrechnung (– 2,6 Mio. EUR), zusammen. Es wurde diesbezüglich eine Verrechnungsvereinbarung geschlossen.

Zur Sicherung der Ansprüche wurden ausgewählte Sicherungsvereinbarungen geschlossen.

1. Die PVBI hat zugunsten der ACCENTRO Real Estate AG sämtliche Aktien der DIM Holding AG verpfändet.
2. Abgabe eines abstrakten Schuldanerkenntnisses der SPREE Erste Beteiligungs GmbH zugunsten des Käufers.
3. Gesamtgrundschuld mit persönlicher Haftungsübernahme und Zwangsvollstreckungsunterwerfung in Höhe von 20 Mio. EUR.

Im Zuge der Verwertung der Sicherheiten sind Objekte aus dem Vermögen der PVBI erworben und die Kaufpreise im Rahmen der Aufrechnung mit den Forderungen aufgerechnet worden. Die vorstehenden Kaufverträge

standen jeweils unter der Bedingung der Zustimmung zum Kontrollwechsel durch die Gläubiger, der auf den Grundstücken der Gesellschaften lastenden Grundpfandrechten standen. Da diese Zustimmungen jedoch nicht erteilt wurden, ist die Bedingung jeweils nicht eingetreten. Insofern waren die Kaufverträge hinfällig und es musste der Rücktritt erklärt werden. Eine teilweise Verrechnung der Kaufpreise aus den vorstehenden Kaufverträgen mit Zahlungsforderungen gegen die PVBI Property Value GmbH („PVBI“) aus und im Zusammenhang mit der Aufhebung eines Aktienkaufvertrags ist durch die jeweiligen Rücktrittserklärungen nicht mehr möglich.

Aus diesem Grund wurde wegen der Zahlungsforderungen gegen die PVBI die Zwangsvollstreckung aus der von der SPREE Erste Beteiligungs GmbH abgegebenen Schuldanerkenntnis vom 28. April 2021 eingeleitet, wodurch der Schuldner zur Abgabe einer Vermögensaufstellung im September 2023 aufgefordert wurde.

Die verpfändeten Aktien der DIM Holding AG stehen nach wie vor als Sicherheit der ACCENTRO Real Estate AG zur Verfügung. Mit Beantragung der Insolvenz in Eigenverwaltung am 26. Juli 2023 durch die DIM Holding AG stellen diese Aktien zum aktuellen Zeitpunkt nur bedingt eine Sicherheit dar.

Durch das bisherige Vorgehen sind der Unternehmung Teile des Vermögens des Schuldners bekannt, jedoch besteht nunmehr eine höhere Gefahr eines Forderungsausfalls. Die benannten Sicherheiten (u. a. Globalgrundschuld) bleiben auf den Immobilien bestehen. Bis zur Abgabe der Vermögensaufstellung durch den Schuldner ist davon auszugehen, dass die PVBI über Vermögen verfügt, das zur Begleichung der Forderung der ACCENTRO Real Estate AG verwendet werden kann. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Forderungsausfalls der beschriebenen Restforderung wird nunmehr mit > 50 % – 75 % (ca. 13,1 Mio. EUR) eingestellt. Das Risiko ist in der Klassifizierung somit wahrscheinlich und schwerwiegend.

FORDERUNGS-AUSFALLRISIKO – Green Living GmbH

Der ACCENTRO-Konzern hat am 31. Mai 2022 der Green Living GmbH ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von 15 Mio. EUR zur Umsetzung und Verwirklichung des Projektes (ehemaliges Gebäude der Staatssicherheit der DDR in Hohenschönhausen) mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2022 gegeben. Im Zuge des Kreditvertrages hat der Darlehensnehmer Sicherheiten in Form einer Grundschuld gewährt. Die notarielle Grundschuldbestellung erfolgte am 30. Mai 2022 zur Absicherung des Darlehens. Darüber hinaus hat die Muttergesellschaft der Green Living GmbH eine Patronatserklärung als zusätzliche Sicherheit ausgestellt.

Der Darlehensnehmer hat den vereinbarten Rückzahlungstermin (31. Dezember 2022) nicht eingehalten. Die Gesellschaft ist im engen Austausch mit dem Darlehensnehmer. Die Green Living GmbH hat der ACCENTRO Real Estate AG glaubhaft darlegen können, dass es durch verschiedene Sachverhalte, die nicht in ihrem Einflussbereich liegen und durch einen Wechsel des Architekten sowie weitergehende Anfragen der Baubehörde und einen langsamen Ablauf bei der Behörde verursacht wurden, zu Verzögerungen kam, die unerwartet waren, aber keineswegs das Projekt infrage stellen. Die Gesellschaft wurde darüber informiert, dass die Green Living GmbH zeitnah einen hohen Geldzugang erwartet. Mit dem Zugang der Mittel beabsichtigt der Darlehensnehmer die Forderung nebst Zinsen vollständig auszugleichen. Für das aktuelle Geschäftsjahr wurde die vollständige Rückführung des Darlehensbetrags nebst Zinsen angekündigt.

Die Darlehensforderung wird im Rahmen des Risikomanagements eng und auf oberster Managementebene verfolgt und gemanagt, um eine einvernehmliche Lösung mit Fokus auf die Rückführung des Darlehensbetrags nebst Zinsen zu erwirken.

Sollte dies nicht erfolgen, hätte die ACCENTRO Real Estate AG aus den ihr eingeräumten Sicherheiten Möglichkeiten, sich aus der Grundsuld der Gesellschaft oder anderer Objekte des Darlehensnehmers zu befriedigen. Auch könnte diese Forderung im Rahmen eines Forderungsverkaufes zu einer Rückführung der ausstehenden liquiden Mittel führen. Dahingehend wurden bereits erste Anstrengungen unternommen.

Die ACCENTRO Real Estate AG ist permanent im Austausch mit der Green Living GmbH und schätzt das Forderungsausfallrisiko insofern als sehr unwahrscheinlich mit 5 % (0,8 Mio. EUR) der Darlehenssumme ein.

Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Der Kreis der nahestehenden Personen hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2022 nicht verändert.

Zum Bilanzstichtag bestanden die nachfolgend dargestellten Darlehensforderungen gegenüber nicht konsolidierten und den assoziierten Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen. Diese beinhalten aufgelaufene Zinsansprüche.

TEUR

	30.06.2023	31.12.2022
LHC Holding GmbH & Co. KG	11.031	11.031
KAISER 102 Projektentwicklungs GmbH, Berlin	5.844	5.554
Gutshof Dahlewitz 1 GmbH, Berlin	3.523	3.255
Gutshof Dahlewitz 2 GmbH, Berlin	84	83
HRP Hamburg Residential GmbH, Hamburg	1.642	1.619*
Kantstraße 130 b/Leibnizstraße 36, 36 a Immobilien Gesellschaft mbH	165	0
Kantstraße 130 b/Leibnizstraße 36, 36 a GbR	48	0

* Wert gem. Geschäftsbericht 31. Dezember 2022: 0 TEUR. Nettoausweis mit erhaltenen Zahlungen für die Vertragsbeendigung einer Vertriebspartnerschaft. Ausweis in der Berichtsperiode unter periodenfremde sonstige betriebliche Erträge

Die ACCENTRO Real Estate AG und die Gutshof Dahlewitz 1 GmbH schlossen am 1. Oktober 2018 einen Rahmen-Darlehensvertrag über 1.492 TEUR ab. Das Darlehen wurde in mehreren Tranchen bis zur letzten Aktualisierung am 5. Juni 2023 erhöht und valuiert zum Stichtag mit 3.523 TEUR, inklusive aufgelaufener Zinsen in Höhe von 879 TEUR. Der Zinssatz beträgt 12 % p. a. Das Darlehen ist am 31. Dezember 2023 zur Rückzahlung fällig und wird deshalb als kurzfristig ausgewiesen. Zweck des Darlehens ist die Finanzierung der Projektplanung und Projektsteuerung inklusive der Baugenehmigung.

Die Kantstraße 130 b/Leibnizstraße 36, 36 a Immobilien Gesellschaft mbH und Kantstraße 130 b/Leibnizstraße 36, 36 a GbR wurden im ersten Halbjahr 2023 aufgrund fehlender Geschäftstätigkeit entkonsolidiert und werden künftig at-equity konsolidiert. Die Darlehensforderungen in Höhe von insgesamt 213 TEUR sollen im Rahmen einer geplanten Liquidation verrechnet werden.

Darüber hinaus gab es im Berichtszeitraum keine Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und/oder Personen.

Personalia

Der Aufsichtsrat hat mit Wirkung zum 10. Februar 2023 Dr. Gordon Geiser zum weiteren Vorstandsmitglied und Chief Investment Officer (CIO) der ACCENTRO Real Estate AG berufen. Er ist zuständig für das Liquiditätsmanagement sowie mitverantwortlich für den Bereich Transactions (Akquisitionen, Investitionen und Veräußerungen). Die Bestellung von Dr. Geiser ist entsprechend den Bedingungen der Refinanzierungstransaktion befristet und endet, sobald der Nominalwert der Anleihe 2020/2026 aufgrund der vertraglich garantierten Rückzahlungen 125 Mio. EUR oder weniger beträgt.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Sitzung am 20. Juni 2023 mit dem Vorsitzenden des Vorstands (CEO) der ACCENTRO Real Estate AG, Herrn Lars Schriewer, einvernehmlich auf eine sofortige Beendigung des Vertragsver-

hältnisses geeinigt. Mit sofortiger Wirkung wurde in der gleichen Aufsichtsratssitzung der bisherige General Counsel der Gesellschaft, Herr Jörg Neuß, zum Vorstandsmitglied bestellt und zum Vorsitzenden des Vorstands (CEO) der ACCENTRO Real Estate AG ernannt. Herr Neuß hat den Aufgabenbereich von Herrn Schriewer übernommen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 30. Juni 2023 bestanden Abnahmegarantien in Höhe von 19.777 TEUR (31. Dezember 2022: 38.394 TEUR). Der Rückgang resultiert aus der beiderseitigen Auflösung von Vertragsbeziehungen. Davon bestehen zum Stichtag Verpflichtungen im Rahmen von beurkundeten Ankäufen von Vorratsimmobilien in Höhe von 5.839 TEUR.

Darüber hinaus bestehen keine wesentlichen sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 20. Juli 2023 hat ACCENTRO ein Schreiben erhalten, wonach Shinhan AIM Structured General Private Investment Trust No. 5 zusammen mit Nox Capital Holding GmbH ihr unverbindliches Interesse bekundet haben, die Mehrheit der Aktien an der ACCENTRO Real Estate AG erwerben zu wollen. Zu den weiteren Details und Hintergründen verweisen wir auf die entsprechende Ad-hoc-Mitteilung vom selben Tag (20. Juli 2023).

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzern-Zwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzern-Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, den 31. August 2023

Jörg Neuß
Vorstand

Dr. Gordon Geiser
Vorstand

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-
GESAMTERGEBNISRECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERN-
KAPITALFLUSSRECHNUNG

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

VERSICHERUNG DER
GESETZLICHEN VERTRETER

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Zwischenbericht enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für Aussagen über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft und das Management der ACCENTRO Real Estate AG, über Wachstum und Profitabilität sowie wirtschaftliche und regulatorische Rahmenbedingungen und andere Faktoren, denen ACCENTRO ausgesetzt ist.

Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und unterliegen Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ACCENTRO wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Die Geschäftstätigkeit von ACCENTRO unterliegt einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die auch dazu führen können, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird.

Finanzkalender

Das Geschäftsjahr der ACCENTRO Real Estate AG entspricht dem Kalenderjahr. Weitere Termine finden Sie auf unserer Website unter der folgenden URL: [WWW.ACCENTRO.DE](https://www.accentro.de).

30. NOV 2023

VERÖFFENTLICHUNG ZWISCHENMITTEILUNG
ZUM 30. SEPTEMBER 2023

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-
GESAMTERGEBNISRECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERN-
KAPITALFLUSSRECHNUNG

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

VERSICHERUNG DER
GESETZLICHEN VERTRETER

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

Impressum

ACCENTRO Real Estate AG
Kantstraße 44/45
10625 Berlin
Telefon: +49 (0)30 887 181-0
Telefax: +49 (0)30 887 181-11
E-Mail: mail@ACCENTRO.de
Home: WWW.ACCENTRO.DE

Vorstand

Jörg Neuß
Dr. Gordon Geiser

Aufsichtsratsvorsitzender

Axel Harloff, Hamburg

Kontakt

ACCENTRO Real Estate AG
Investor Relations
Telefon: +49 (0)30 887 181-272
Telefax: +49 (0)30 887 181-11
E-Mail: ir@ACCENTRO.de

Konzept, Redaktion, Layout

RYZE Digital
www.ryze-digital.de

Bildnachweis

Bildrechte aller Fotos und Visualisierungen: ACCENTRO AG

ACCENTRO

REAL ESTATE AG

www.accentro.de